



Woningbehoefteonderzoek Sittard-Geleen

Stec Groep aan gemeente Sittard-Geleen

Maartje Lucassen & Job Wevers
16 oktober 2023

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Onze aanpak	4
1.3	Leeswijzer	4
2	Conclusies	6
2.1	Vergrijzing en huishoudensverdunding in afgelopen tien jaar.....	6
2.2	Woningvoorraad is betaalbaar in vergelijking met de rest van Nederland, maar ook in Sittard-Geleen sprake van sterke prijsstijgingen.....	6
2.3	Komende acht jaar tot 535 huishoudens extra bij voortzetting huidige migratietrend	6
2.4	Nieuwe economische- en demografische ontwikkelingen kunnen invloed hebben op woningbehoefte	6
2.5	Met name behoefte aan nultredenwoningen, maar ook betaalbaar	7
2.6	Voldoende woningbouwplannen, maar verdere kwalitatieve invulling noodzakelijk	7
2.7	Gebiedstypen hebben kenmerkende woningvoorraad, maar uitwisselbare woningbehoefte.....	8
3	Adviezen	9
3.1	Optimaliseer kwalitatieve woningbouwprogrammering en zet nadrukkelijk in op nultredenwoningen.....	9
3.2	Zet instrumenten in om betaalbare woningen te realiseren	9
3.3	Zorg voor een gedifferentieerd programma om diversiteit en leefbaarheid op gebiedstypeniveau te behouden en/of vergroten....	10
3.4	Zet in op een adaptief en anticyclisch woningbouwprogramma	10
3.5	Denk na over geclusterde woonvormen voor ouderen om doorstroming te bevorderen.....	11
3.6	Monitor demografische en economische kantelpunten	12
3.7	Benut flexibele en tijdelijke woonvormen voor korte termijn vraag	12
4	Demografische ontwikkelingen	14
4.1	Historische inwoners- en huishoudensontwikkeling	14
4.2	Historische verhuisbewegingen	15
4.3	Verwachte huishoudensontwikkeling	17
5	Bestaande woningvoorraad	19
5.1	Kenmerken woningvoorraad	19
5.2	Woningmarktdynamiek	20
6	Vertaling naar woningbehoefte	23
6.1	Doelgroepenontwikkeling	23
6.2	Kwalitatieve woningbehoefte op hoofdlijnen.....	24

6.3	Kwalitatieve woningbehoefte naar product-marktcombinaties tot en met 2030	28
6.4	Plancapaciteit: voldoende plannen, maar kwalitatieve optimalisatie gewenst.....	31

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De provincie Limburg heeft in de Provinciale Omgevingsverordening opgenomen dat alle regio's in de provincie moeten beschikken over een actueel (sub)regionaal woningbehoefteonderzoek om toekomstige woningbouwplannen mee te onderbouwen. Hiermee kan onder andere invulling gegeven worden aan de kwantitatieve en kwalitatieve doelen uit de Woondeal Limburg. In het kader daarvan voerden we een jaar geleden al een woonbehoefteonderzoek uit voor de provincie Limburg en bijbehorende subregio's. Dit onderzoek is gebruikt voor het definitieve bod van de provincie aan het Rijk over de toekomstige woningbouwopgave met als uitkomst de Limburgse Woondeal.



We hebben vervolgens voor de gehele subregio Westelijke Mijnstreek ook een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd, welke aansluit op de methode en uitkomsten van het provinciale onderzoek. Hiermee voldoet de regio aan de eisen uit de provinciale omgevingsverordening.

U, de gemeente Sittard-Geleen, heeft echter behoefte aan een gemeentelijke verdieping op dit thema en u heeft ons daarom gevraagd ook op dit gemeentelijke schaalniveau een woonbehoefteonderzoek uit te voeren. Hiermee beschikt u over een actuele onderbouwing voor nieuwe plannen zodat u gericht te werk kan gaan om de ambities in de Woondeal Limburg verder te vullen en uiteindelijk ook te kunnen waarmaken.

1.2 Onze aanpak

Voor beantwoording van uw vragen hebben we een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd op gemeentelijke gebiedstypeniveau. We besteden hierin aandacht aan demografische ontwikkelingen, de huidige stand van de woningvoorraad en verwachte toekomstige ontwikkelingen op het gebied van demografie en reguliere woningbehoefte (exclusief niet-zelfstandige woningen zoals studentenkamers). We kijken vooruit naar 2031, 2035 en 2040 en maken onderscheid naar woningtypen en prijssegmenten. We sluiten hiermee wat betreft de periode tot 2031 aan op de periode in de Limburgse Woondeal. We hebben onze uitkomsten ook afgezet tegen uw huidige plancapaciteit. Op die manier heeft u zicht op in hoeverre uw plannen al voorzien in de toekomstige woningbehoefte van uw inwoners. Voorgaande analyses zetten we om in enkele beknopte conclusies en adviezen, die u helpen bij het verder vormgeven van uw woonbeleid. Tenslotte hebben we in de bijlage onze analyses over aanpassingen aan de bestaande woningvoorraad, de indicatieve behoefte aan tijdelijke woningen en een werkgelegenheidsscenario voor de Brightlands Campus bijgevoegd. Deze hebben we op basis van het subregionale onderzoek verder uitgewerkt voor de gemeente Sittard-Geleen.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 en 3 zetten we onze conclusies en adviezen voor uw woonbeleid op een rij. Zo kunt u direct gericht aan de slag. De onderbouwing van onze bevindingen zijn uitgewerkt in de hoofdstukken hierna. We starten met analyses over demografische ontwikkelingen in hoofdstuk 4. Dit vormt de basis voor de toekomstige kwalitatieve woningbehoefte in uw gemeente. Naast demografische ontwikkelingen vormt ook de bestaande woningvoorraad een belangrijk uitgangspunt. Kenmerken van deze voorraad benoemen we in hoofdstuk 5. De uitkomsten van deze analyses gebruiken we voor het in beeld brengen van de kwalitatieve woningbehoefte in hoofdstuk 6. We maken onderscheid naar woningtypen, prijssegmenten en perioden. Deze uitkomsten gebruiken we daarna om uw huidige plannen te toetsen. We hebben hiernaast een apart bijlagenrapport opgesteld. In bijlage A tot en met C vindt u analyses op gemeenteniveau betreffende de aanpasbaarheid van de bestaande woningvoorraad, de behoefte aan tijdelijke woningen en de aanvullende woningbehoefte indien de Brightlands Campus verder uitbreidt. In bijlage D vindt u

tenslotte onze analyses op het niveau van gebiedstypen. Deze gebiedstypen worden reeds door de gemeente Sittard-Geleen gehanteerd om onderscheid te maken in de diverse woonmilieus waar de gemeente uit bestaat.

2 Conclusies

2.1 Vergrijzing en huishoudensverduunning in afgelopen tien jaar

Het aantal inwoners daalde (-2.305), maar het aantal huishoudens steeg (+1.160) in Sittard-Geleen in de periode 2013-2022. Dit komt door de sterke mate van vergrijzing met huishoudensverduunning als gevolg. We zien dat deze inwonersafname met name veroorzaakt wordt door een natuurlijke krimp. Er overleden meer mensen in Sittard-Geleen dan dat er geboren werden. Dit betekent dat migratie nodig is om de bevolking op peil te houden. Met name in de afgelopen twee jaar is de migratie-instroom hoog geweest, zowel binnenlands als buitenlands. Een ontwikkeling die we in veel gemeenten in Nederland terugzien. Wanneer dit doorzet kan dit een bevolkings- en huishoudensgroei in de komende jaren als gevolg hebben.



2.2 Woningvoorraad is betaalbaar in vergelijking met de rest van Nederland, maar ook in Sittard-Geleen sprake van sterke prijsstijgingen

De bestaande woningvoorraad vormt een belangrijke basis voor de toekomstige woningbehoefte. Het overgrote deel van de toekomstige woningvoorraad staat er nu namelijk al. Wanneer we inzoomen op de bestaande voorraad van Sittard-Geleen valt op dat een relatief groot deel van de voorraad uit reguliere grondgebonden koopwoningen bestaat (56%). Slechts een klein deel is een koopappartement (4%). We zien dat het koopsegment van Sittard-Geleen in mei 2023 in vergelijking met veel andere gemeenten in Nederland relatief betaalbaar is. De gemiddelde transactieprijs was circa € 296.000 in de periode mei 2022 – mei 2023, waar dit in heel Nederland gemiddeld circa € 400.000 was in deze periode. Ondanks dat zien we ook in Sittard-Geleen de afgelopen jaren een sterke toename van de koopwoningprijzen terug (+46% sinds 2018). Dit zorgt ervoor dat het koopwoningsegment minder bereikbaar is geworden voor huishoudens met een laag- of middeninkomen. Wel zien we dat de voorraad voor 34% uit woningen tot de liberalisatiegrens (€ 808,06) bestaat. De sociale huurwoningvoorraad is daarmee groter dan het percentage waar in de regionale woondeals en op landelijk niveau naar gestreefd wordt (30% sociale huur). Ondanks dat zien we wel een blijvende druk op dit segment. Dit komt onder meer door instroom van aandachtsgroepen, zoals arbeidsmigranten en statushouders. Daarnaast is er sprake van een forse sloop- en vervangingsopgave in dit segment.

2.3 Komende acht jaar tot 535 huishoudens extra bij voortzetting huidige migratietrend

De huishoudensontwikkeling van de gemeente Sittard-Geleen is sterk afhankelijk van de mate van migratie. Er is immers sprake van een natuurlijke krimp door vergrijzing. Wanneer we gebruik maken van de Progneff2021 (basisscenario) dan wordt een afname van -755 huishoudens verwacht tot en met 2030. Indien echter de hoge migratie-instroom van de afgelopen vijf jaar blijft bestaan (migratiescenario), kan dit leiden tot een toename van +535 huishoudens tot en met 2030. Onderliggend zien we dat deze toename met name plaatsvindt in de doelgroep alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar. Overige doelgroepen nemen juist in omvang af. Dit zien we terug in beide scenario's. Sowieso is de omslag in doelgroepen, ontgroening en vergrijzing, duidelijk groter dan de verschuiving van de totale huishoudensomvang. In totaal ontwikkelt het aantal huishoudens met een bandbreedte van -2% tot +1%.

2.4 Nieuwe economische- en demografische ontwikkelingen kunnen invloed hebben op woningbehoefte

Dit woningbehoefteonderzoek is in de basis gebaseerd op historische demografische ontwikkelingen en de daaruit volgende trend voor de komende jaren. Nieuwe economische en demografische ontwikkelingen kunnen echter invloed hebben. We hebben hiervoor bijvoorbeeld een werkgelegenheidsscenario gemaakt. Ook kan het inzetten op tijdelijke, flexibele woningen voorzien in een aanvullende woningbehoefte

bovenop de reguliere woningbehoefte. Monitoring van deze ontwikkelingen helpt om bijtijds de juiste keuzes te maken in het woningbouwprogramma.

2.5 Met name behoefte aan nultredenwoningen, maar ook betaalbaar

De komende jaren is met name behoefte aan nultredenwoningen. Dit komt voort uit de sterke toename van het aantal oudere huishoudens die graag de stap willen maken naar dit type woning, omdat deze beter aansluit op hun woonwensen. Tegelijkertijd zien we ook een behoefte aan betaalbare huurwoningen (sociale huur en middenhuur). Deze vraag komt met name ook voort vanuit huishoudens met een laag of middeninkomen. Zij kunnen door de sterk gestegen woningprijzen moeilijk de stap naar het koopsegment maken. Het huursegment biedt voor hen, al dan niet tijdelijk, een uitkomst. Ook écht betaalbare koop is een optie. Dit betreft dan wel woningen tot circa € 250.000. Dit is het woningsegment waar deze doelgroep nog maximaal een hypotheek voor kan krijgen.



NATIONALE WOON- EN BOUWAGENDA ZET VOL IN OP BETAAL- EN BESCHIKBAARHEID

Een belangrijk (en nieuw) kader voor het gemeentelijke woonbeleid is de Nationale Woon- en Bouwagenda. Zoals Minister de Jonge (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) hierin aangeeft, is het woningtekort in Nederland te groot: *“Als we wonen overlaten aan het vrije spel der krachten, geldt het recht van de sterkste en raken mensen in de knel. Een plek om te wonen is een grondrecht, maar de laatste jaren voor te veel mensen een nauwelijks bereikbaar voorrecht geworden”*. Als oplossing voor het woningtekort heeft Minister de Jonge daarom de Nationale Woon- en Bouwagenda gepresenteerd. Het doel is om tot en met 2030 900.000 extra woningen te realiseren (100.000 per jaar). Van de 900.000 woningen die gebouwd worden, moeten 600.000 woningen betaalbaar zijn. Hiervan zijn 350.000 woningen middenhuur en betaalbare koop en 250.000 sociale huurwoningen.

Deze ambities zijn vertaald naar concrete woningbouwafspraken in de Limburgse Woondeal voor de regio's en gemeenten in de provincie Limburg. Deze Woondeal kan tezamen met dit woningbehoefteonderzoek kan als basis dienen voor toetsing van woningbouwplannen in de gemeente Sittard-Geleen.

2.6 Voldoende woningbouwplannen, maar verdere kwalitatieve invulling noodzakelijk

De gemeente Sittard-Geleen heeft op dit moment (mei 2023) netto plannen voor 1.700 extra woningen. Hierdoor zijn er ruim voldoende plannen om in de verwachte kwantitatieve woningbehoefte voor de komende acht jaar (+535 woningen in migratiescenario) te kunnen voorzien. In de Woondeal heeft de gemeente Sittard-Geleen echter de ambitie uitgesproken om nog meer woningen toe te voegen (+2.440 woningen) tot en met 2030. Daar voldoet de gemeente op dit moment nog niet aan. Sowieso is het belangrijk te monitoren of demografische ontwikkelingen aanleiding blijven geven om een dergelijke hoeveelheid nieuwbouw toe te voegen of dat in ieder geval sloop- en/of vervanging van bestaande bebouwing dan gewenst is.

Op de lange termijn is de aanvullende woningbehoefte beperkt door verdere vergrijzing. Dit betekent dat het aantal nieuwbouwplannen de behoefte overschrijdt. Belangrijk is daarom om de migratie-instroom de komende jaren goed te monitoren. Op basis daarvan kan worden bepaald of kwantitatief bijstelling van nieuwbouw of sloop benodigd is om risico's in de bestaande woningvoorraad te beperken. Kwalitatief zien we dat nog een verdere kwalitatieve invulling noodzakelijk. Van veel plannen is de indeling naar prijssegmenten nog onbekend en ook het aandeel nultredenwoningen is niet altijd duidelijk. Een overzicht hiervan helpt om in te kunnen schatten of de nieuwbouwplannen in lijn zijn met de woningbehoefte en waar nog extra inzet op benodigd is.

2.7 Gebiedstypen hebben kenmerkende woningvoorraad, maar uitwisselbare woningbehoefte

We hebben onze analyses voor de gemeente Sittard-Geleen tot op het niveau van acht gebiedstypen¹ uitgewerkt. We sluiten hierbij aan op de indeling die de gemeente zelf gebruikt. Deze gebiedstypen kenmerken zich door hun verschil in woonmilieu en woningvoorraad. Aangezien de bestaande woningvoorraad een grote invloed speelt op de woningbehoefte zien we dat hierdoor ook duidelijke verschillen ontstaan. Allereerst zien we dat in alle gebiedstypen overschotten ontstaan aan woningen die niet-toekomstbestendig zijn en waar er nu relatief veel van in deze gebiedstypen staan. In de dorpslinten, landelijke kernen en de gebiedstypen aan de randen van Sittard en Geleen zien we met name een overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen, terwijl in de stadscentra dit overschot met name ontstaat aan appartementen zonder lift. Tegelijkertijd zien we zo goed als overal een behoefte aan nultredenwoningen terug. Wel vallen nog enkele zaken op. Zo is er in de stadscentra juist een behoefte aan reguliere grondgebonden koopwoningen en een licht overschot aan sociale huurappartementen (nultreden). Dit komt doordat huishoudens die nu in het centrum wonen wel een grondgebonden woonwens hebben, terwijl ze nu in een appartement wonen. Zij hoeven echter niet allemaal perse in het centrum te blijven wonen. Dit zien we ook terug aan de verhuisdynamiek. Met name binnen Sittard en Geleen is de interne verhuisdynamiek hoog. Dit zorgt ervoor dat de woningbehoefte binnen deze kernen meer uitwisselbaar is. Voor de dorpslinten en landelijke kernen geldt dit minder.

¹ Stadscentrum Sittard, Stadscentrum Geleen, Stadswijken Sittard, Stadswijken Geleen, Buitenwijken Sittard Buitenwijken Geleen, Landelijke kernen en Dorpslinten. Deze gebiedsindeling is op kaart weergegeven in bijlage D.

3 Adviezen

3.1 Optimaliseer kwalitatieve woningbouwprogrammering en zet nadrukkelijk in op nultredenwoningen



Dit onderzoek geeft een beleidsneutraal inzicht in de te verwachten kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de gemeente Sittard-Geleen. Uiteindelijk bent u zelf aan zet om concrete keuzes te maken met betrekking tot uw woningbouwprogramma. We zien dat op dit moment nog een verdere invulling van dit programma benodigd is. We adviseren u daarbij nadrukkelijk in te zetten op no-regret plannen. In de gemeente Sittard-Geleen zijn dit nultredenwoningen. Met zekerheid is immers aan te nemen dat Sittard-

Geleen verder vergrijst. Dit heeft een invloed op de woonwensen. Toevoegen van nultredenwoningen zien we over de gehele linie (onafhankelijk van het gebiedstype, prijsklasse en scenario) als noodzakelijk. Zet hier dan ook in de hoofdzaak op in. Biedt deze dan wel divers aan. Zowel wat betreft prijs als type (grondgebonden en appartement), rekening houdend met de eisen uit de Woondeal. We zien hierbij ook mogelijkheden om differentiatie toe te passen tussen de verschillende gebiedstypen. Zo verschilt de woonvoorkeur van ouderen in een landelijk of dorps woonmilieu vaak van ouderen in een (hoog)stedelijk woonmilieu.

Woonbehoeften faciliteren in bestaande voorraad is vaak ook 'no-regret'

Op termijn zullen er door demografische transitie overschotten optreden in de bestaande voorraad. Vooral reguliere grondgebonden koopwoningen en sociale huurappartementen zonder lift lopen hierbij een risico. Wanneer zich kansen voordoen om in de behoefte aan levensloopgeschikt wonen te voorzien en gelijktijdig risico's in de bestaande voorraad terug te dringen is dit ook een no-regret actie. Denk aan levensloopgeschikt maken van grondgebonden woningen. Wees er wel van bewust dat dit deels de doorstroming kan stokken. Dit betekent dat minder jongere huishoudens hun woonwensen binnen de bestaande voorraad kunnen inwilligen dan wanneer ouderen wel verhuizen. De gevolgen hiervan hebben we uiteengezet in bijlage A en verder toegepast in de kwalitatieve woningbehoefte zoals in de woningbehoefte op gemeenteniveau.

3.2 Zet instrumenten in om betaalbare woningen te realiseren



Er is op dit moment ook een behoefte aan betaalbare woningen. In de huidige woningmarkt staat deze betaalbaarheid namelijk sterk onder druk, ook in Sittard-Geleen. Door forse prijsstijgingen en de recent opgelopen hypotheekrente zijn de meeste koopwoningen voor veel huishoudens met een laag- of middeninkomen niet meer betaalbaar. Vooral koopstarters (zowel starters op de woningmarkt als doorstromers vanuit de huursector) zijn hiervan de dupe.

Tegelijkertijd is het zeer lastig om voldoende betaalbare woningen te realiseren.

Onder andere door sterk opgelopen bouwkosten. Dit wordt ook onderschreven

door lokale makelaars die we hebben gesproken. Er zijn zowel privaat- als publiekrechtelijke instrumenten beschikbaar om te sturen op de betaal- en beschikbaarheid van woningen. Zo bent u bezig om de mogelijkheden van een huisvestingsverordening te inventariseren om de bestaande betaalbare woningvoorraad beter toe te wijzen. Daarnaast bestaan er nog diverse sturingsinstrumenten en koop- en financieringsconstructies waarmee woningen betaalbaar gemaakt en gehouden kunnen worden. Op dit moment adviseren we u over het beter betaalbaar- en beschikbaar maken van woningen door middel van een schaarsteonderzoek en adviesnotitie over sturingsinstrumenten.

3.3 Zorg voor een gedifferentieerd programma om diversiteit en leefbaarheid op gebiedstypeniveau te behouden en/of vergroten

Uit ons onderzoek kunnen we concluderen dat er veel overlap bestaat in de woningbehoefte tussen de verschillende gebiedstypen en dat deze ook deels uitwisselbaar zijn, met name binnen de kernen. Ondanks dat adviseren we in te zetten op woningbouw waarin wel tot op gebiedstypeniveau een gedifferentieerd programma wordt bewerkstelligd. Het toevoegen van kwalitatief sterke woningen kan namelijk in alle gebiedstypen leiden tot het behouden en/of vergroten van de diversiteit en de leefbaarheid. In welke verschijningsvorm dit gebeurt is afhankelijk van het gebiedstype. Hiervoor geven we ook voorbeelden per gebiedstype mee. Aangezien op termijn echter ook huishoudenskrimp realistisch is, geldt dit niet alleen voor woningtoevoegingen. Ook herstructurering van gebiedstypen kan helpen om de leefbaarheid van gebieden in de toekomst te waarborgen.

3.4 Zet in op een adaptief en anticyclisch woningbouwprogramma

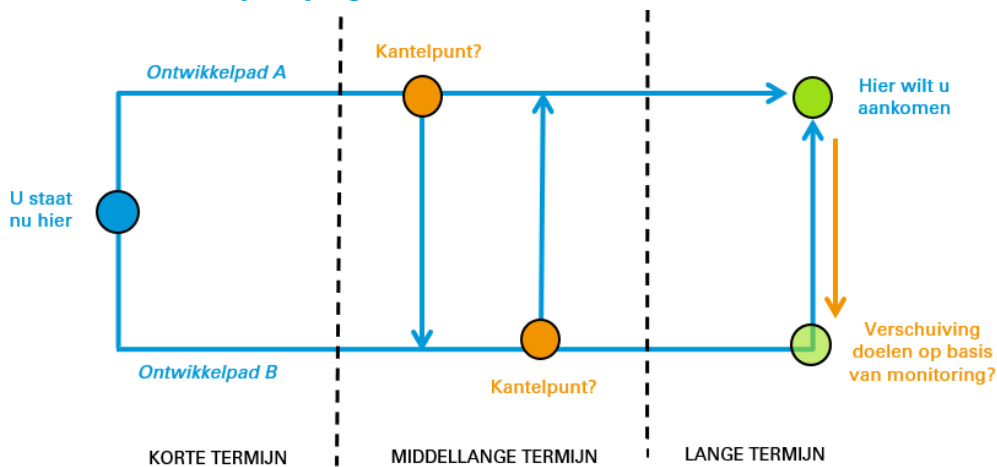
Het behalen van uw woningbouwambities vraagt op de lange termijn aandacht voor adaptief programmeren en flexibiliteit. Op de korte termijn is het belangrijk om proactief te programmeren en (anticyclisch) te blijven bouwen. Wanneer de bouw als gevolg van de huidige marktomstandigheden stil valt, duurt het lang om deze machine weer in beweging te krijgen zoals we zagen in de vorige woningcrisis. Bovendien blijven de problemen op de woningmarkt zo in stand. Integrale samenwerking tussen wonen, gebiedsontwikkeling, planeconomie en de corporaties is hiervoor benodigd.

Langere termijn: adaptief programmeren gericht op flexibiliteit

Het adaptief programmeren betekent voor u concreet dat u ten aanzien van de toekomstige woningbehoefte niet 'kiest' voor een laag of hoog scenario en dat in de programmering 'vastklikt'. Door adaptief te programmeren en te werken met scenario's voor toekomstbeelden is het mogelijk flexibel te blijven, mee te bewegen met ontwikkelingen en in te spelen op kansen. In plaats van de toekomst vast te leggen en te willen beheersen, is adaptief programmeren meer een werkwijze om het proces te beheersen. Om adaptief te programmeren is het niet nodig om alle onzekerheden te beheersen, maar om een werkwijze te hebben die weerbaar is tijdens mogelijke (maar onzekere) gebeurtenissen. Het gaat minder om beheersing van de inhoud, maar juist om de beheersing van het proces. Dit is mogelijk door te zorgen dat er voor de korte- en lange termijn voldoende harde plannen zijn die aansluiten bij de behoefte van woningzoekenden en dat er voor de lange termijn voldoende zachte plannen zijn met spelingsruimte om de flexibiliteit te waarborgen. Op korte termijn is dit minder makkelijk realiseerbaar door de wens van zowel gemeente als ontwikkelaars om verder afgebakende afspraken te maken.

Belangrijk voor het adaptief programmeren is het monitoren van ontwikkelingen op het gebied van de woningbehoefte en daarbij kantelpunten te benoemen. Hoe ontwikkelt de vraag zich en hoe ontwikkelt het aanbod in de woningmarkt zich in de bestaande voorraad (kwalitatief, onttrekkingen en herstructurering, splitsen, optoppen) en in de planvorming en realisatie? De kantelpunten die u bepaald kunnen betrekking hebben op het wel of niet halen van de aantallen in de nieuwbouw of het wel of niet realiseren van de gewenste doorstroming in de woningmarkt. Stroomt ouderen onvoldoende door naar de nieuwbouw en komt doorstroming niet op gang? Worden er minder woningen afgezet in de nieuwbouw of is er behoefte aan andere segmenten? Dan zult u uw strategie moeten bijsturen omdat de beoogde effecten niet gehaald worden.

Stroomschema adaptief programmeren (indicatief)



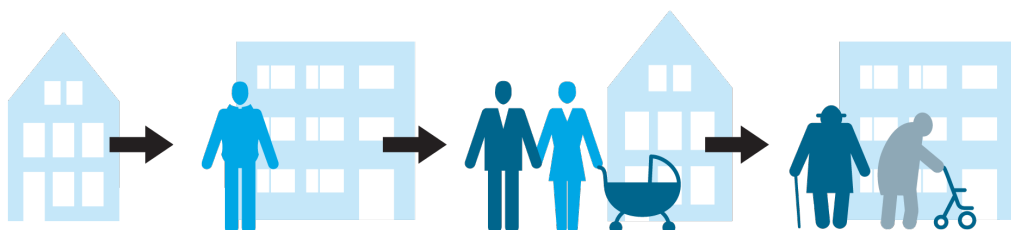
Bron: Stec Groep (2023).

Korte termijn: proactief programmeren gericht op doorbouwen

Het huidige tijdsgewricht vraagt naast flexibiliteit en adaptiviteit ook om proactiviteit om de bouwproductie op gang te houden. Immers de woningbehoefte blijkt onderliggend op veel plekken groot en problemen rondom de beschikbaarheid en betaalbaarheid zijn nog altijd urgent. Proactief programmeren gaat over het borgen van de bouwproductie door op korte termijn primair in te zetten op die segmenten die robuust zijn (waar in alle scenario's behoefte aan is) en minder gevoelig zijn voor acute marktontwikkelingen. Zo voorziet u in de korte en lange termijn behoefte en blijft de sector in beweging.

3.5 Denk na over geclusterde woonvormen voor ouderen om doorstroming te bevorderen

Ook adviseren we om na te denken over geclusterde woonvormen voor de oudere doelgroep. Denk hierbij aan gemeenschappelijke woonvormen zoals het 'knarrenhofje' of 'meergeneratiewoningen'. De sterke toename van het aantal ouderen hangt samen met een toenemende zorgvraag. Door de toenemende personeelstekorten neemt de druk op wonen met zorg toe. Uitbreiding van de intra-murale zorgcapaciteit is zo goed als niet meer mogelijk en het is daarom noodzakelijk dat meer zorg aan (eigen) huis geleverd wordt. We sluiten hiermee aan op het Rijksprogramma 'Langer thuis'. Om ouderen te verleiden om te verhuizen naar een geschikte woning, en daarmee ook doorstroming in de bestaande woningvoorraad op gang te brengen voor andere huishoudens, is een divers en passend nieuwbouwaanbod gewenst. Op dit moment is er in de steden Sittard en Geleen al een ruim aanbod van passende woningen in de centra. Wel is het belangrijk rekening te houden met ouderen die graag in hun eigen dorp willen blijven wonen. Dit betreft de ouderen in de landelijke kernen of dorpslinten. We adviseren voor hen geconcentreerd in kleine omvang passende woningen aan te bieden in deze dorpen. Houdt er daarbij wel rekening mee dat deze ouderen meer druk leggen op de bestaande personeelscapaciteit. Voorzieningen zijn immers in deze dorpen onvoldoende aanwezig. Verhuizing naar de grotere steden in de gemeente heeft daarom wel de voorkeur.



3.6 Monitor demografische en economische kantelpunten



Monitoring is een belangrijk aspect van een adaptieve werkwijze. Zowel monitoring van het ontwikkelpad (ligt deze op koers?) en kantelpunten, als van uw regionale programmering (hoe vordert de uitvoering?).

Kantelpunt: migratiestromen en demografische ontwikkelingen

We verwachten dat u op korte en middellange termijn te maken blijft houden met hogere migratiecijfers dan in het verleden. Dit heeft te maken met het feit dat er in Sittard-Geleen, net als overal in Nederland, sprake is van een relatieve vermindering van huishoudens in de werkzame leeftijd. De benodigde menskracht die bij de Nederlandse en regionale economie hoort, wordt daarom steeds vaker aangevuld met kenniswerkers en internationale werknemers van buiten Nederland.

Daarnaast zien we dat bijvoorbeeld in 2023 de taakstelling voor het huisvesten van statushouders meer dan verdubbeld is ten opzichte van vorig jaar. De huidige onzekere geopolitieke situatie geeft ook aanleiding om aan te nemen dat de instroom van vluchtelingen en dus de huisvestingswens voor statushouders groot blijft in de komende jaren.

Voor de korte- en middellange termijn is de kans daardoor aanzienlijk dat hoge migratiestromen aan de orde blijven. Wel signaleren we dat deze van jaar tot jaar volatiel kan zijn, zoals eerder als gevolg van bijvoorbeeld COVID, onrust in de wereld of conjunctuur. Ook de woonwensen van deze doelgroep kunnen sterk verschillen. Een statushouder heeft vaak een duidelijk andere woonwens dan een expat/internationale kenniswerker.

Het migratiescenario houdt al rekening met de hogere instroom van migranten richting uw gemeente. Het is echter wel belangrijk dat u de bevolkings- en huishoudensontwikkeling in uw gemeente goed blijft monitoren. Wanneer een kantelpunt in deze migratiestromen optreedt, heeft dit gevolgen voor de verwachte huishoudensontwikkeling. Dit betreft niet alleen aantallen, ook het type migrant (verschil in inkomen, leeftijd en herkomst) heeft grote invloed op de woningbehoefte. Door te werken met de geschetste scenario's, en dus adaptief te programmeren, bent u op zo'n moment in staat om snel te schakelen en goed om te gaan met deze veranderingen. Verlies daarom het basisscenario niet uit het oog en zie ook dit scenario als een realistische verwachting.

Kantelpunt: economische ontwikkelingen, waaronder Brightlands Campus



Los van migratiestromen die we in de afgelopen paar jaar waargenomen hebben, kunnen zich in de toekomst economische ontwikkelingen voordoen die een grote impact hebben op de woningbehoefte in Sittard-Geleen. In dit onderzoek hebben we de potentiële uitbreiding van de Brightlands Campus (mogelijk +9.000 banen) verder verkend. Wanneer deze banen daadwerkelijk beschikbaar komen heeft dit via de huidige pendelstromen effect op de woningbehoefte in Sittard-Geleen. Zie voor een verdere toelichting bijlage C. Uit deze doorrekening kunnen we concluderen dat economische ontwikkelingen direct leiden tot een grotere woningvraag, vooral door een hogere instroom van huishoudens tot 65 jaar. Deze

doelgroepen hebben vaker een reguliere grondgebonden koopwens en dit zien we dan ook terug in de woningbehoefte die voortvloeit uit het scenario.

We adviseren daarom goed te monitoren of dergelijke economische ontwikkelingen zich voordoen in de regio. Dit biedt vervolgens mogelijkheden om hier als gemeente op aan te sluiten in het woonbeleid. Breng hiervoor wel goed de specifieke woonwensen van de nieuwe werknemers in beeld. Zo bestaan er mogelijk verschillen tussen de woonwensen van internationale werknemers en werknemers uit Nederland.

3.7 Benut flexibele en tijdelijke woonvormen voor korte termijn vraag

Op het moment is de woningmarkt zeer gespannen. Dit heeft nadelige gevolgen voor de betaalbaarheid van de woningvoorraad en daarmee voor de kansen van huishoudens met minder bestedingskracht. Met

name starters, jonge huishoudens met een relatief laag inkomen en spoedzoekers zoals buitenlandse werknemers en statushouders hebben het lastig om een geschikte woning te vinden. Betaalbare woningen zijn slechts deels aanwezig in de bestaande woningvoorraad, maar daarnaast ook niet altijd op korte termijn beschikbaar of voldoen niet aan de huisvestingswensen en -eisen. Flexibele woonvormen kunnen helpen om huishoudens die moeilijk hun plek kunnen vinden op de woningmarkt toch te bedienen, zonder dat hiermee de risico's voor de kwetsbare bestaande voorraad vergroot worden. Met flexibele en tijdelijke woningen creëert u een flexibele schil om de woningmarkt. De relatieve snelheid, betaalbaarheid en het tijdelijke karakter van deze woonvormen dragen hieraan bij. De indicatieve behoefte hiernaar hebben we uiteen gezet in bijlage B. Een voorbeeld hiervan zijn de Uuthuskes. Dit zijn kleine flexibele huurwoningen bestemd voor jongeren die geen huis kunnen vinden in de huidige overspannen woningmarkt. Doordat de woningen daarnaast verplaatsbaar zijn, zijn ze goed in te zetten op tijdelijk beschikbare locaties. Daarnaast zijn er off-the-grid concepten, waarvoor aansluitproblemen minder spelen². Zo kan de beschikbare ruimte optimaal benut worden, met een korte planologische voorbereidingstijd en met betrekkelijk lage voorinvesteringen. Wanneer de kortetermijnvraag op termijn omzet in een verwachte krimp door vergrijzing kunnen voor een deel van deze tijdelijke woningen inpondstrategieën ingezet worden door corporaties. De mate waarin dit noodzakelijk is, is mede afhankelijk van toekomstige demografische ontwikkelingen.

² Bij off the grid -concepten is in de praktijk wel altijd een water-aansluiting nodig, dit is wettelijk verplicht. Deze concepten kunnen echter voor het overige stand-alone zijn (geen aansluiting op riolering, of elektriciteitsnetwerk nodig).

4 Demografische ontwikkelingen

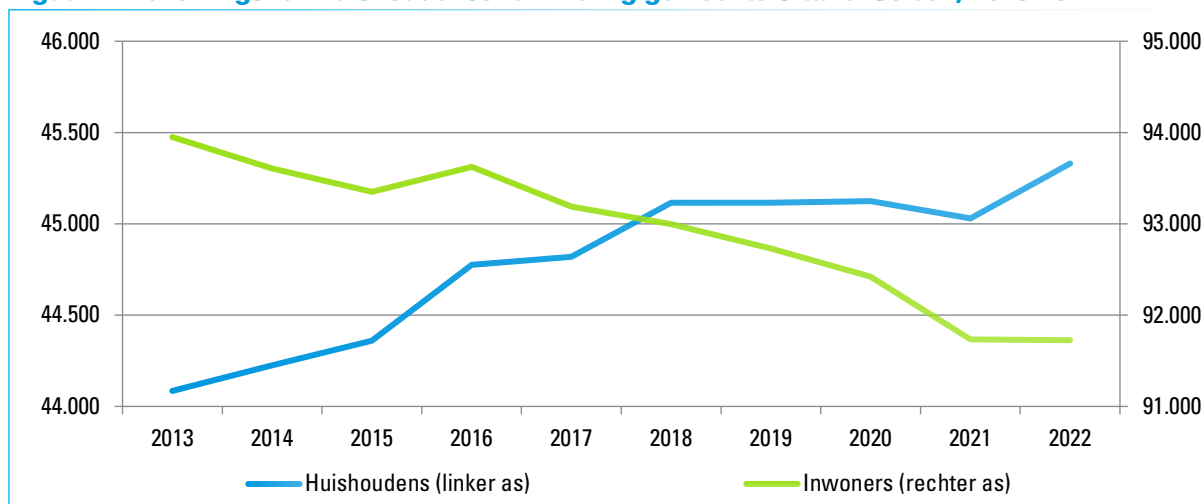
4.1 Historische inwoners- en huishoudensontwikkeling

In deze paragraaf kijken we terug naar de inwoners- en huishoudensontwikkeling in de afgelopen tien jaar binnen de gemeente Sittard-Geleen. Deze historische ontwikkelingen zijn de basis voor de verwachtingen richting de toekomst en daardoor van belang in het bepalen van de woningbehoefte.

Afgelopen tien jaar afname van -2.305 inwoners, maar toename van +1.160 huishoudens

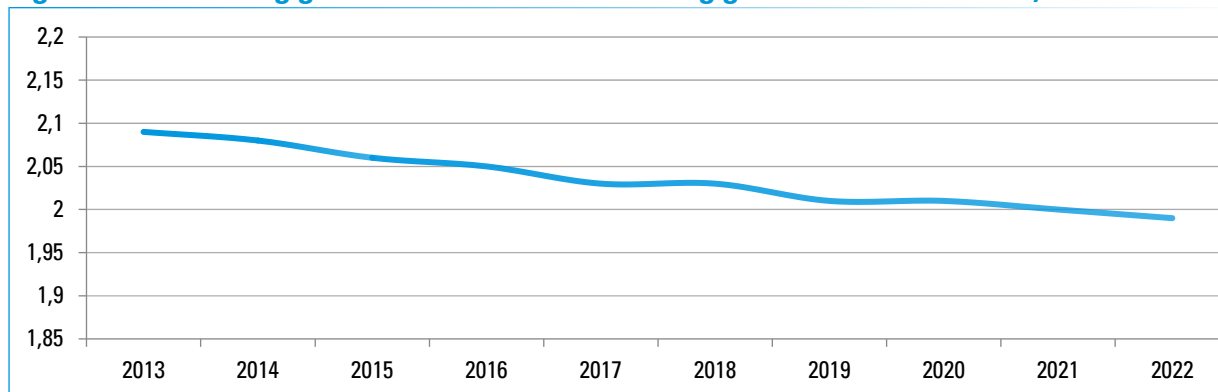
Wanneer we terugkijken over de periode 2013-2022 zien we dat de bevolking in de gemeente Sittard-Geleen is afgenomen met circa -2.305 personen (-2%), terwijl tegelijkertijd het aantal huishoudens met +1.160 (+3%) is toegenomen. Dit betekent dus dat er sprake is van een huishoudensverdunding. In totaal is de gemiddelde huishoudensomvang in de periode 2013-2022 afgenomen van 2,09 naar 1,99. In 2022 wonen in Sittard-Geleen circa 91.720 personen verdeeld over circa 45.315 huishoudens.

Figuur 1: Bevolkings- en huishoudensontwikkeling gemeente Sittard-Geleen, 2013-2022



Bron: CBS (2022, cijfers 1 januari 2013 – 1 januari 2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Figuur 2: Ontwikkeling gemiddelde huishoudensomvang gemeente Sittard-Geleen, 2013-2022

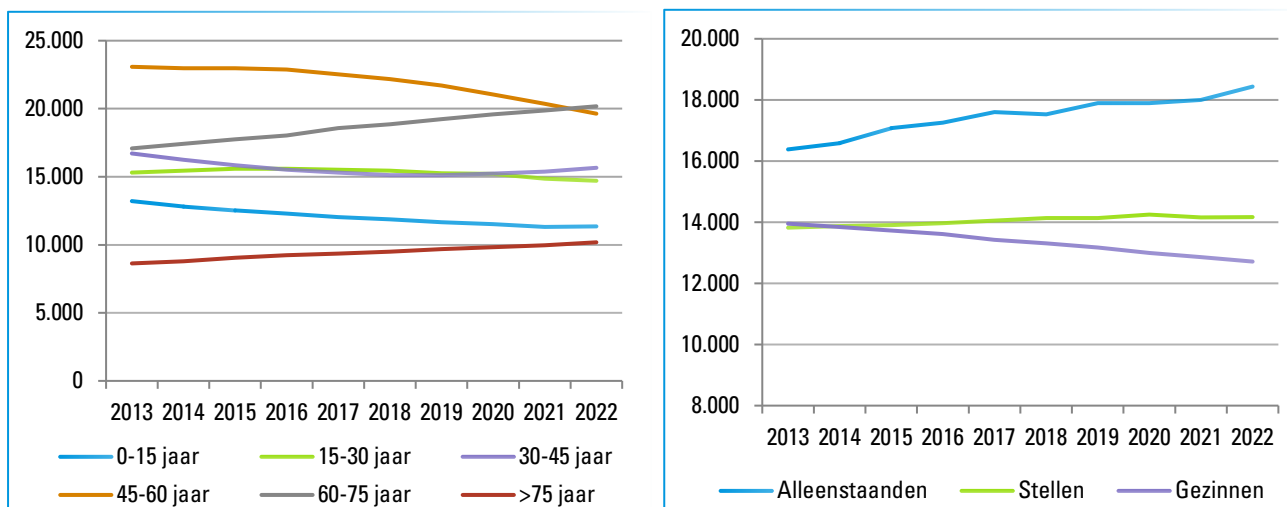


Bron: CBS (2022, cijfers 1 januari 2013 – 1 januari 2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Vergrijzing en huishoudensverduunning duidelijke trends in afgelopen tien jaar

Wanneer we de bevolkings- en huishoudensontwikkeling uitsplitsen naar leeftijdsklassen en samenstelling valt met name de sterke mate van vergrijzing en huishoudensverduunning op. Het aantal 60+'ers is in de periode 2013-2022 toegenomen met +18%. Tegelijkertijd zien we juist een forse afname terug van het aantal 0 tot 15 jarigen (-14%) en 45 tot 60 jarigen (-18%). Hierdoor is de leeftijdscategorie 60 tot 75 jaar nu ook het sterkst vertegenwoordigd in de gemeente. Verder valt de sterke toename van het aantal alleenstaanden op. Dit huishoudenstype is in de periode 2013-2022 toegenomen met +13%. Tegelijkertijd bleef het aantal stellen redelijk stabiel (+2%) en nam het aantal gezinnen juist sterk af (-9%).

Figuur 3: Bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsklassen (links) en huishoudensontwikkeling naar samenstelling (rechts) in de gemeente Sittard-Geleen, 2013-2022



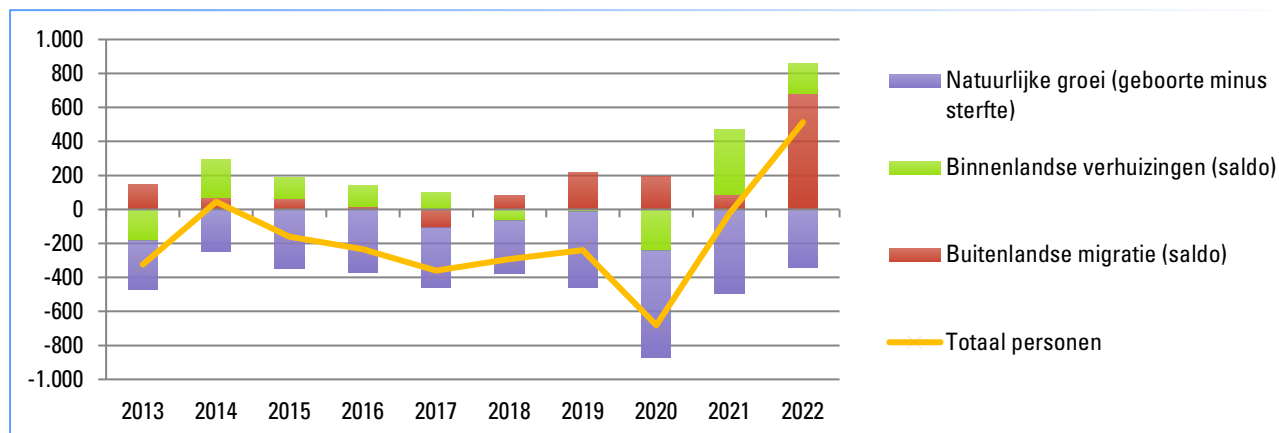
Bron: CBS (2022, cijfers 1 januari 2013 – 1 januari 2022). Bewerking Stec Groep (2023).

4.2 Historische verhuisbewegingen

Duidelijke migratieomslag in afgelopen twee jaar zorgt voor positieve bevolkingsontwikkeling

De ontwikkeling van het aantal personen wordt enerzijds beïnvloed door natuurlijke groei (geboorte minus sterfte) en anderzijds door migratie. We zien dat er in Sittard-Geleen geen sprake is van natuurlijke groei, maar juist van krimp. Er overlijden elk jaar dus meer mensen dan dat er geboren worden. Dit betekent dat migratie nodig is om bevolkingskrimp te voorkomen. We zien dat dit met name de afgelopen twee jaar het geval was. Dit komt zowel door binnenlandse verhuizingen (met name in 2021) als door buitenlandse verhuizingen (met name in 2022). Dit laatste wordt met name ook veroorzaakt door een hogere instroom van statushouders en arbeidsmigranten. De oorlog in Oekraïne heeft hier logischerwijs aan bijgedragen. In totaal stroomden in 2022 217 Oekraïners in richting de gemeente Sittard-Geleen. Dit is echter wel maar 19% van de totale immigratie. Ook vanuit andere landen (met name Oost-Europa) zien we een hogere instroom dan uitstroom. Met België en Duitsland zien we ook veel verhuisbewegingen. Naar deze landen zien we echter ook veel uitstroom. Het saldo met België was in 2022 negatief (meer uitstroom dan instroom) en met Duitsland positief (meer instroom dan uitstroom).

Figuur 4: Ontwikkeling aantal personen per jaar in de gemeente Sittard-Geleen, 2013-2022



Bron: CBS (2022, cijfers 1 januari 2013 – 1 januari 2022). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijfthallen.

Veruit merendeel binnenlandse verhuizingen vindt binnen de gemeente plaats (64,5%)

We zoomen nu verder in op de binnenlandse migratie. Een groot deel (64,5%) van alle inkomende en uitgaande verhuizingen in Sittard-Geleen vond binnen de gemeente plaats in de periode 2011 tot en met 2021. Dit is meer dan we gemiddeld zien in Nederland (circa 50%). Er zijn ook geen duidelijke grensgemeenten waarmee Sittard-Geleen veel verhuisdynamiek kent. Wel zien we dat er bijvoorbeeld meer mensen uit Maastricht zich in Sittard-Geleen vestigen dan andersom en dat voor Echt-Susteren juist het tegenovergestelde geldt.

Tabel 1: Binnenlandse verhuizingen van en naar de gemeente Sittard-Geleen, 2011-2021

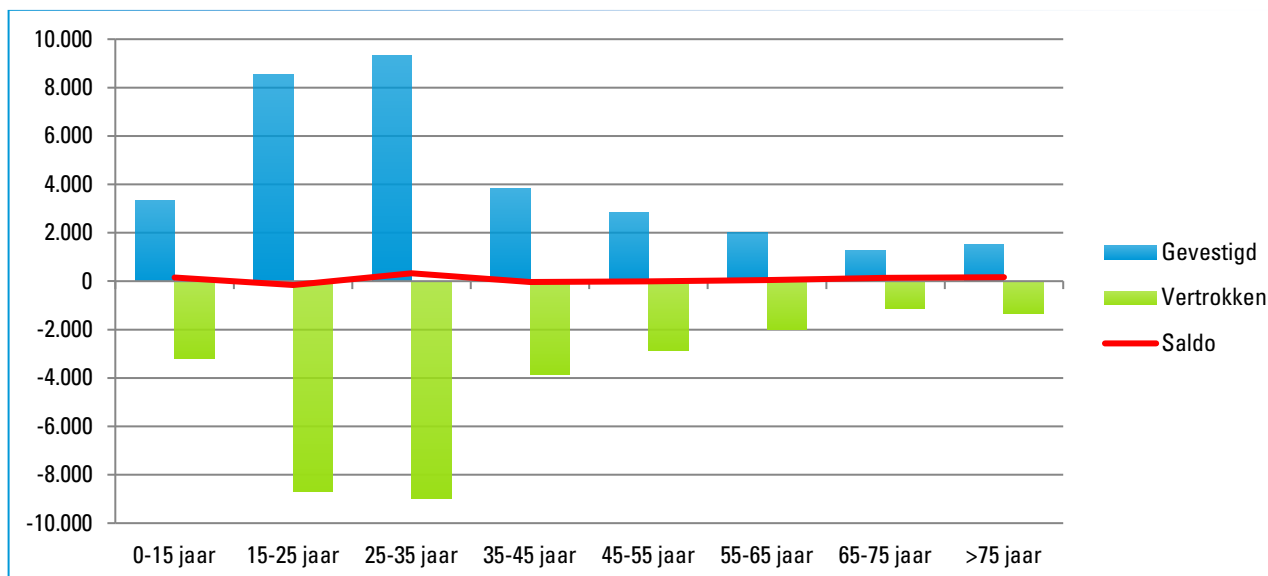
Inkomend			Uitgaand		
Gemeente	Aantal	%	Gemeente	Aantal	%
Intern	63.481	64,5%	Intern	63.481	64,5%
Maastricht	3.538	3,6%	Echt-Susteren	3.377	3,4%
Heerlen	3.231	3,3%	Maastricht	3.232	3,3%
Echt-Susteren	3.190	3,2%	Heerlen	3.065	3,1%
Beekdaelen	3.133	3,2%	Stein (L.)	2.932	3,0%
Stein (L.)	3.119	3,2%	Beekdaelen	2.699	2,7%
Beek (L.)	2.739	2,8%	Beek (L.)	2.536	2,6%
Brunssum	1.086	1,1%	Eindhoven	1.114	1,1%
Roermond	955	1,0%	Roermond	1.061	1,1%
Kerkrade	940	1,0%	Kerkrade	918	0,9%
Overig	12.970	13,2%	Overig	14.029	14,3%
Totaal	98.382	100%	Totaal	98.444	100%

Bron: CBS (2023, cijfers 2011-2021). Bewerking Stec Groep (2023).

Ongeveer evenveel instroom als uitstroom, enkel duidelijk positief saldo van 25 tot 35 jaren

Wanneer we kijken naar de leeftijd van personen die Sittard-Geleen in- of uit verhuizen dan zien we de afgelopen tien jaar per saldo een positieve instroom van volwassenen tussen de 25 en 35 jaar (+325). Wat de overige leeftijdsklassen betreft zien we dat instroom en uitstroom ongeveer gelijk zijn. Het negatiefste beeld zien we terug in de leeftijdscategorie 15 tot 25 jaar. Dit wordt waarschijnlijk met name veroorzaakt door jongeren die elders in Nederland gaan studeren.

Figuur 5: Binnenlandse verhuizingen naar leeftijd in de gemeente Sittard-Geleen, 2013-2022



Bron: CBS (2022, cijfers uit 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Zowel Sittard, Geleen als de overige kernen kennen duidelijke interne verhuisdynamiek

We hebben op basis van BRP-gegevens van de gemeente Sittard-Geleen ook een verdere analyse toegepast op de binnengemeentelijke verhuizingen. We maken hierin een uitsplitsing naar gebiedstypen (zie het aparte bijlagerapport voor extra toelichting). In onderstaande figuur is te zien dat met name in de landelijke kernen veel verhuizingen binnen dit gebiedstype plaatsvinden (48%). Het stadscentrum van Geleen (20% intern) heeft daarentegen juist veel dynamiek met andere gebiedstypen. Verder valt op dat de gebiedstypen in Sittard en de gebiedstypen in Geleen veel dynamiek hebben met de overige gebiedstypen binnen de eigen stad. Dit zorgt ervoor dat bijvoorbeeld de woningbehoefte van specifieke gebiedstypen met name goed uitwisselbaar zijn met de gebiedstypen binnen de eigen kern.

Tabel 2: Binnengemeentelijk verhuizingen tussen gebiedstypen, 2018-2023

Uitgaande verhuizingen*	Buitenwijken Geleen	Buitenwijken Sittard	Dorpslinten	Landelijke kernen	Stadscentrum Geleen	Stadscentrum Sittard	Stadswijken Geleen	Stadswijken Sittard
Buitenwijken Geleen	39%	9%	2%	6%	9%	4%	24%	6%
Buitenwijken Sittard	6%	42%	3%	8%	3%	12%	7%	20%
Dorpslinten	8%	13%	32%	29%	2%	4%	6%	8%
Landelijke kernen	6%	13%	10%	48%	2%	6%	6%	8%
Stadscentrum Geleen	23%	10%	2%	5%	20%	5%	29%	7%
Stadscentrum Sittard	8%	25%	2%	6%	3%	25%	10%	21%
Stadswijken Geleen	21%	9%	2%	7%	10%	5%	40%	7%
Stadswijken Sittard	6%	31%	2%	8%	3%	11%	8%	32%

Bron: BRP-gegevens gemeente Sittard-Geleen (2018-2023). Bewerking Stec Groep (2023).

4.3 Verwachte huishoudensontwikkeling

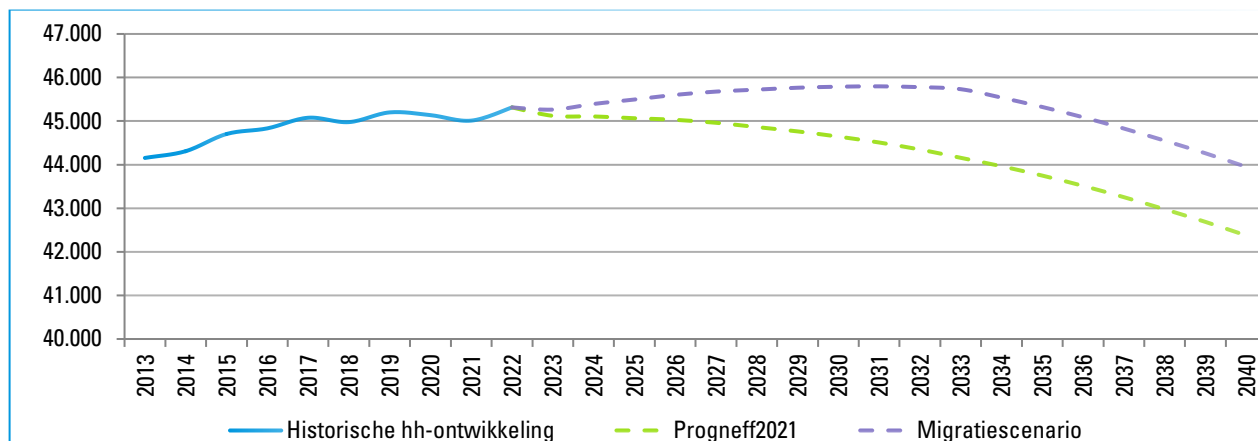
Een demografische analyse dient als basis voor het bepalen van de toekomstige woningbehoefte. Daarbij wordt de daadwerkelijke behoefte sterk beïnvloed door de ontwikkeling van het aantal huishoudens. We gebruiken de Progneff2021-huishoudensprognose als basis, maar hanteren daarnaast een eigen 'migratiescenario' waarbij we rekening houden met actuelere migratiecijfers.

Tot 2031 toename van +535 huishoudens op basis van migratiescenario, daarna wel krimp verwacht

Momenteel telt Sittard-Geleen circa 45.315 huishoudens (CBS, 2022). Zoals eerder is benoemd zijn er de afgelopen tien jaar circa +1.160 huishoudens bijgekomen in Sittard-Geleen. Tot en met 2030 verwacht de Progneff2021-prognose dat dit omslaat in een lichte krimp van -755 huishoudens. Ons migratiescenario

gaat echter nog uit van een lichte groei tot 2031 van in totaal +535 huishoudens. Dit komt doordat we in dit scenario uitgaan van het vasthouden van de positievere migratie-instroom in de afgelopen vijf jaar (2018-2022). Op de lange termijn verwachten we echter ook een huishoudenskrimp op basis van het migratiescenario. Dit komt doordat het aantal overledenen zal toenemen door vergrijzing. In bijlage C benoemen we nog het eventuele effect van uitbreiding van de Brightlands Campus. Dit kan een hogere huishoudenstoename in de komende jaren te weeg brengen.

Figuur 6: Historische en verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Sittard-Geleen, 2013-2040



Bron: Progneff2021, CBS (2023, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Onderliggend sterke vergrijzing en ontgroening in beide scenario's

In 2023 bestaat circa een derde van de huishoudens al uit alleenstaanden en stellen die ouder zijn dan 65 jaar. Naar verwachting neemt deze doelgroep de komende jaren nog verder toe. Tot en met 2030 naar verwachting met circa 16% tot 20%. Deze ontwikkeling zet naar verwachting ook daarna nog verder door. Overige doelgroepen nemen naar verwachting juist in omvang af. Deze afname is in totaal volgens het migratiescenario wel kleiner dan de toename van het aantal ouderen. Met name het aantal gezinnen neemt naar verwachting slechts beperkt af tot en met 2030 (-1%). Op de langere termijn tussen 2031 en 2040 zien we dat de oudere doelgroep slechts nog beperkt toeneemt, terwijl de overige doelgroepen juist sterker afnemen. In het geval dit uitkomt, heeft dit een huishoudenskrimp als gevolg.

Tabel 3: Verwachte huishoudensontwikkeling o.b.v. Progneff2021 en Migratiescenario gemeente Sittard-Geleen, 2023-2040

Doelgroep	2023	2023 t/m 2030	2023 tot 2035	2023 tot 2040
Alleenst. en stellen <35 jaar	5.395	-730 (-14%) tot -595 (-11%)	-1.185 (-22%) tot -1.035 (-19%)	-1.650 (-31%) tot -1.510 (-28%)
Gezinnen	12.805	-490 (-4%) tot -135 (-1%)	-660 (-5%) tot -220 (-2%)	-920 (-7%) tot -480 (-4%)
Alleenst. en stellen 36-65 jaar	12.275	-1.935 (-16%) tot -1.635 (-13%)	-2.810 (-23%) tot -2.465 (-20%)	-3.475 (-28%) tot -3.150 (-26%)
Alleenst. en stellen > 65 jaar	14.620	+2.405 (+16%) tot +2.900 (+20%)	+3.150 (+22%) tot +3.785 (+26%)	+3.180 (+22%) tot +3.840 (+26%)
Overig	170	-5 (-3%) tot 0 (0%)	-10 (-7%) tot -5 (-3%)	-20 (-11%) tot -15 (-8%)
Totaal	45.265	-755 (-2%) tot +535 (+1%)	-1.515 (-3%) tot +60 (0%)	-2.890 (-6%) tot -1.315 (-3%)

Bron: Progneff2021. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen en hele procenten.

5 Bestaande woningvoorraad

Een groot deel van de toekomstige woningvoorraad in Sittard-Geleen staat er al. Het is daarom van belang dat ook bestaande woningen goed aansluiten op de wensen en eisen van huidige en toekomstige bewoners. In dit hoofdstuk gaan we in op de kenmerken van de bestaande woningvoorraad. Hierbij maken we geregeld de vergelijking tussen de woningvoorraad van Sittard-Geleen en Nederland als geheel.

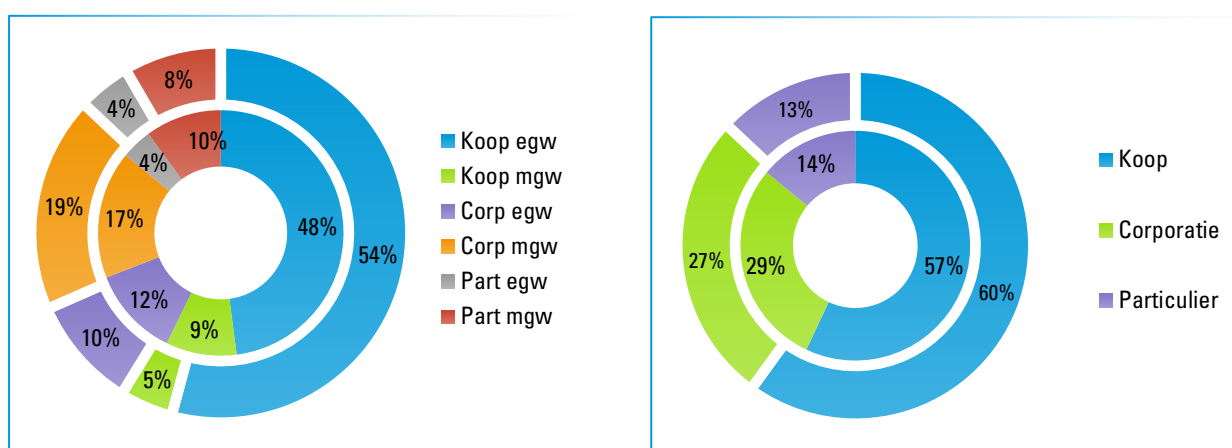
5.1 Kenmerken woningvoorraad

Onderstaande figuren geven de woningvoorraad in de gemeente weer. We maken onderscheid naar eigendomsvorm, prijsklasse en woningtype. Deze vergelijken we waar mogelijk vervolgens met de verdeling in de Nederlandse woningvoorraad.

60% van de woningvoorraad in Sittard-Geleen is een koopwoning, merendeel regulier grondgebonden

Uitgesplitst naar eigendom blijkt dat de woningvoorraad in Sittard-Geleen voor circa 60% bestaat uit koopwoningen. Zo'n 27% van de woningvoorraad is in het bezit van een corporatie en de overige 13% is particuliere huur. Met name het corporatiebezit is daarmee iets lager dan het landelijk aandeel (29%). Wel zien we dat een relatief groot deel van de particuliere huurwoningvoorraad wordt aangeboden tot de liberalisatiegrens (€ 808,06). Dit zorgt ervoor dat de huurwoningvoorraad onder de liberalisatiegrens 34% bedraagt. Dit is meer dan waar op dit moment via de Limburgse Woondeal naar gestreefd wordt. Verder valt op dat 56% van de woningvoorraad bestaat uit reguliere grondgebonden koopwoningen. Het aandeel koopappartementen is daarmee zeer beperkt (4%).

Figuur 7: Woningvoorraad naar eigendom (links) en prijsvorm en type (rechts). Binnenste ring is Nederland, buitenste ring gemeente Sittard-Geleen



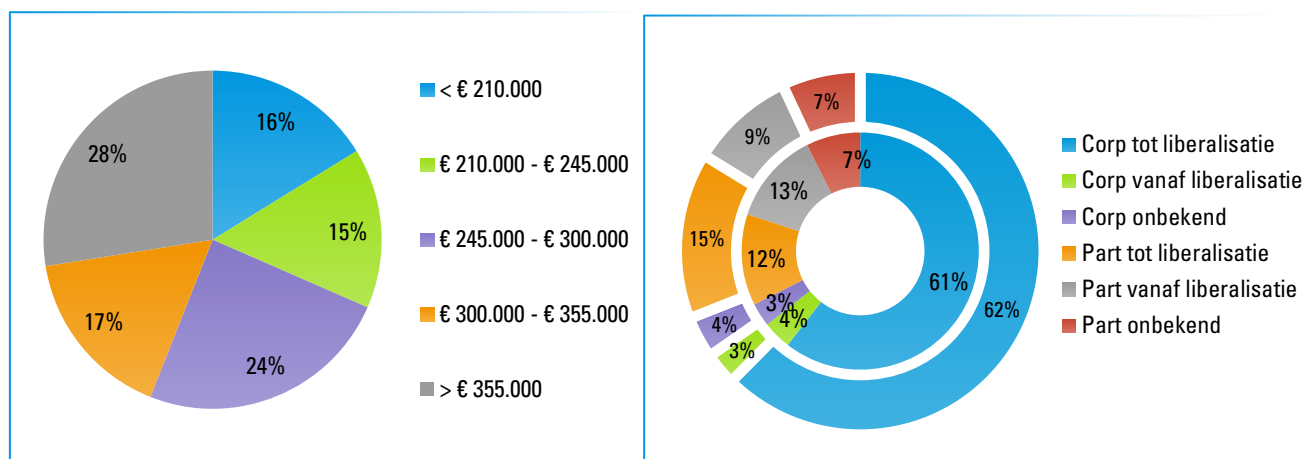
Bron: Lokale Monitor Wonen (2021). WOZ-gegevens gemeente Sittard-Geleen (2023). Bewerking Stec Groep (2023). Egw = eengezinswoning, mgw = meergezinswoning.

Koopwoningvoorraad en huurwoningvoorraad grotendeels in betaalbare segment

In de volgende figuren brengen we de woningvoorraad van Sittard-Geleen naar prijssegmenten in beeld. Het valt op dat de koopwoningvoorraad van Sittard-Geleen volgens de WOZ-gegevens van 2023 voor 72% uit betaalbare woningen bestaat (minder dan € 355.000). We zien echter ook dat het segment waarvoor huishoudens met een laag of middeninkomen een hypotheek kunnen krijgen (tot € 245.000) beduidend kleiner is. In totaal bedraagt dit segment 31% van de totale koopwoningvoorraad.

Binnen de huurwoningvoorraad zien we dat met name het segment tot de liberalisatiegrens (€ 808,06) relatief groot is in de gemeente Sittard-Geleen. Dit komt met name doordat een relatief groot deel van de particuliere huurwoningen ook onder deze grens wordt aangeboden in vergelijking met het landelijke aandeel.

Figuur 8: Koopwoningen (links) en huurwoningen (rechts) naar prijsklassen in de gemeente Sittard-Geleen. Rechts is binnenste ring Nederland en buitenste ring gemeente Sittard-Geleen

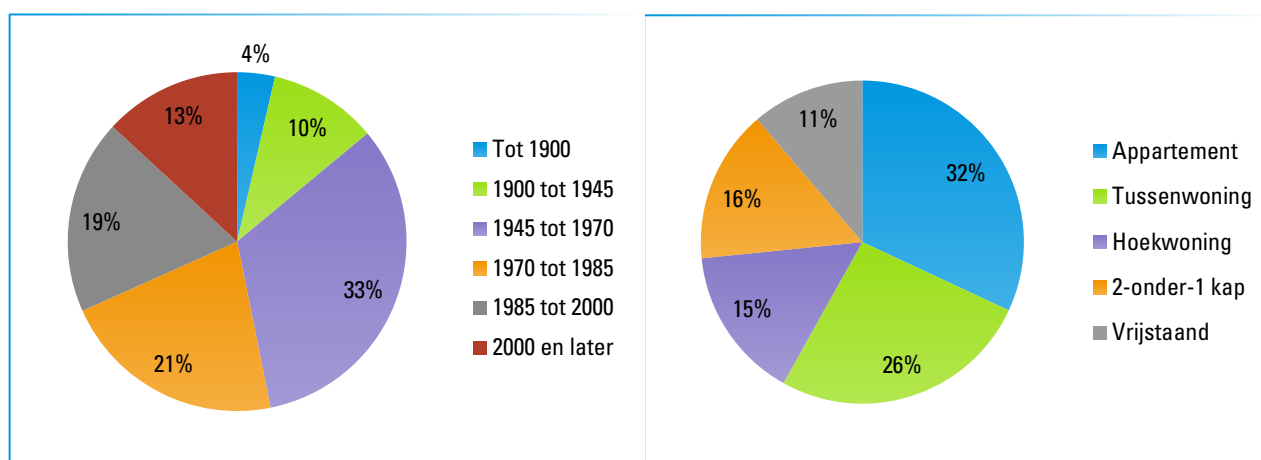


Bron: WOZ-gegevens gemeente Sittard-Geleen (2023). LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). Corp = corporatie, Part = particulier.

Veel woningen uit periode 1945-1985 en weinig nieuwbouw, daarnaast veel kleine woningtypen

Circa 54% van de woningen in Sittard-Geleen is gebouwd in de periode 1945-1985. Dit is een fors aandeel van de totale woningvoorraad en dit betreft ook woningen uit de bouwperiode die over het algemeen als het meest kwetsbaar wordt gezien. Verder valt op dat er relatief weinig nieuwbouw in Sittard-Geleen staat. Slechts 13% van de woningen is gebouwd in de laatste twee decennia. Wanneer we vervolgens de woningvoorraad uitsplitsen naar woningtype valt met name op dat circa 73% van de woningvoorraad uit appartementen en rijwoningen bestaat. Dit zijn vaak relatief kleine woonvormen. We zien deze verhoudingen vaker terug in stedelijke woonmilieus zoals deze in de gemeente Sittard-Geleen aanwezig is.

Figuur 9: Woningvoorraad naar bouwperiode (links) en woningtype (rechts)



Bron: BAG (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

5.2 Woningmarktdynamiek

53% van huidig aanbod heeft vraagprijs hoger dan € 300.000, slechts 34% verkocht met vraagprijs lager dan € 245.000 in afgelopen jaar (juni 2022 – juni 2023)

We hebben vervolgens de huidige dynamiek op de woningmarkt in beeld gebracht. Zo zien we op basis van het huidige aanbod en de verkochte woningen op Funda.nl in welk prijssegment met name woningen aangeboden of verkocht worden. Hieruit valt op dat slechts een klein deel van de verkochte woningen op

Funda.nl een lagere vraagprijs had dan € 245.000 in het afgelopen jaar (34%). Binnen het huidige aanbod is dit aandeel nog beduidend lager (26%). We zien daarentegen juist een ruim aanbod aan het aantal verkochte woningen boven de prijs van € 300.000. 53% van het huidige aanbod heeft een vraagprijs hoger dan € 300.000. Binnen het aantal verkochte woningen is dit aandeel lager (40%). Dit is het gevolg van de vaak langere verkoopsnelheid van duurdere woningen. Dit komt door de relatief grotere krapte op de goedkope koopwoningmarkt. In totaal zijn er 1.119 woningen het afgelopen jaar aangeboden of verkocht op Funda.nl in de gemeente Sittard-Geleen.

Tabel 4: Aanbodgegevens gemeente Sittard-Geleen, juni 2022 - juni 2023

Prijsklassen (€)	Te koop april 2023 (#)	Te koop april 2023 (%)	Verkocht afgelopen jaar (#)	Verkocht afgelopen jaar (%)	Totaal te koop/verkocht	Totaal aandeel (%)	Aanbod / transactieratio (%)*
Tot € 210.000	55	19%	193	23%	248	22%	28%
€ 210.000 tot € 245.000	20	7%	89	11%	109	10%	22%
€ 245.000 tot € 300.000	62	21%	177	21%	239	21%	35%
€ 300.000 tot € 355.000	37	13%	98	12%	135	12%	38%
€ 355.000 tot € 500.000	72	24%	161	20%	233	21%	45%
Meer dan € 500.000	46	16%	65	8%	111	10%	71%
Onbekend	2	1%	42	5%	44	4%	5%
Totaal	294	100%	825	100%	1.119	100%	36%

Bron: Funda.nl (juni 2023). Bewerking Stec Groep (2023). *Aantal te koop staande woningen gedeeld door aantal verkochte woningen.

Gemiddelde transactieprijs lag afgelopen jaar op circa € 296.400

Daarnaast hebben we ook de transactiegegevens van het afgelopen jaar verder onderzocht op basis van NVM-gegevens. Hieruit blijkt dat het afgelopen jaar (mei 2022 – mei 2023) de gemiddelde transactieprijs circa € 296.400 was. De gemiddelde transactieprijs was het laagst voor kleine appartementen (€ 165.800). Dit woningtype is daarmee nog goed bereikbaar voor huishoudens met een laag of middeninkomen.

Tabel 5: Transactiegegevens gemeente Sittard-Geleen, mei 2022 – mei 2023

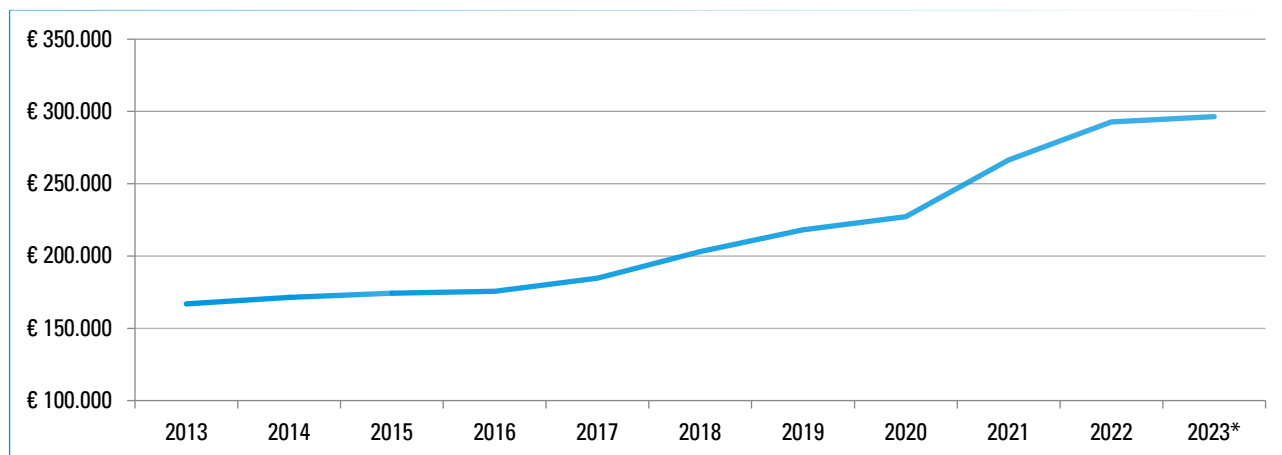
Woningtypen	Transacties	Gemiddelde transactieprijs	Transactie-prijs per m ²	Verkooptijd in dagen	Woonopp.	Perceelopp.
Tussenwoning	127	€ 219.900	€ 2.135	28	106 m ²	181 m ²
Hoekwoning	115	€ 273.600	€ 2.375	29	115 m ²	282 m ²
2-onder-1-kap	309	€ 287.900	€ 2.430	28	119 m ²	277 m ²
Vrijstaand	147	€ 467.400	€ 2.830	37	163 m ²	537 m ²
Appartement t/m 80 m ²	56	€ 165.800	€ 2.360	22	72 m ²	-
Appartement > 80 m ²	67	€ 253.800	€ 2.525	36	102 m ²	-
Totaal	821	€ 296.400	€ 2.450	30	131 m²	315 m²

Bron: NVM (mei 2023). Bewerking Stec Groep (2023). Kolom 3 afgerond op honderdtallen. Kolom 4 afgerond op vijftallen.

Gemiddelde transactieprijs met +46% toegenomen sinds 2018

De gemiddelde transactieprijs is in de gemeente Sittard-Geleen relatief laag ten opzichte van veel andere gemeenten in Nederland. Dit komt enerzijds door de ligging (ver van de Randstad) en anderzijds door de woningvoorraad die voor een groot deel uit appartementen en rijwoningen bestaat. Ondanks dat zien we dat de gemiddelde transactieprijs de afgelopen tien jaar wel zeer fors gestegen is in Sittard-Geleen. Zo was de gemiddelde transactieprijs in 2018 nog slechts € 203.000. Dit betekent dat de gemiddelde transactieprijs sinds 2018 met +46% is toegenomen. Dit zorgt ervoor dat de koopwoningmarkt veel minder bereikbaar is geworden voor huishoudens met een laag- of middeninkomen.

Figuur 10: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs gemeente Sittard-Geleen, 2013-2023



Bron: CBS (cijfers 2013-2022). NVM (mei 2023). Bewerking Stec Groep (2023). *De cijfers in het jaar 2023 zijn berekend over de periode mei 2022 – mei 2023.

6 Vertaling naar woningbehoefte

In dit hoofdstuk vertalen we de huishoudensontwikkeling naar specifieke doelgroepen, waarbij we ook rekening houden met het woonmilieu en inkomen van huishoudens. Vervolgens vertalen we demografische ontwikkelingen naar de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte tot en met 2030, tot 2035 en tot 2040.

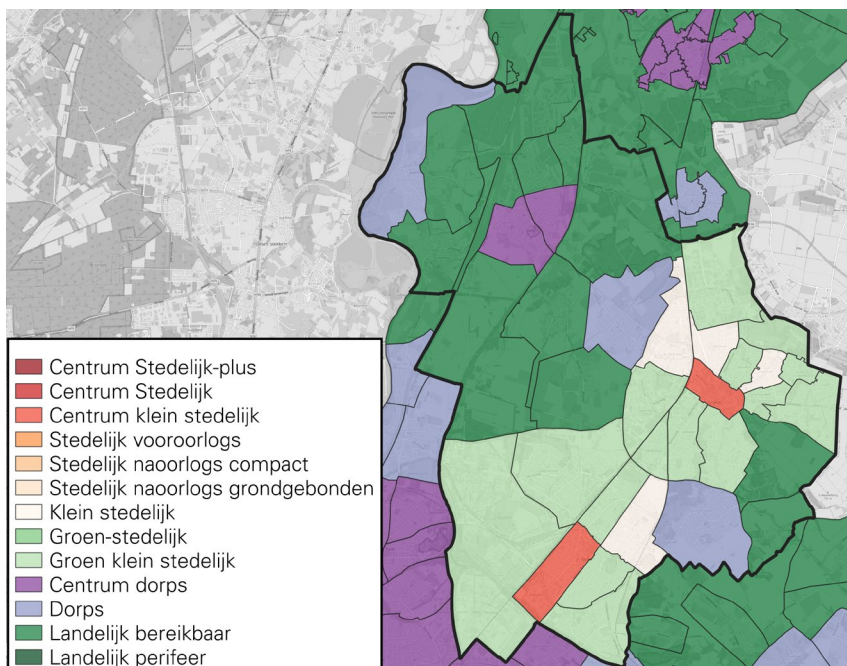
6.1 Doelgroepenontwikkeling

Veel suburbaan- of dorps wonende huishoudens in de gemeente Sittard-Geleen

De hiervoor beschreven hoofddoelgroepen vertalen we nu door naar specifiekere doelgroepen. Daarvoor hanteren we onze Stec-Doelgroepenindeling van 25 doelgroepen, gebaseerd op woonmilieu, leeftijd, inkomen en samenstelling van huishoudens. We maken onderscheid naar stedelijke, suburbane/dorpse en landelijke woonmilieus. Met ons model brengen we de **huidige omvang** van de doelgroepen in beeld en geven een doorkijk naar 2031, 2035 en 2040. Dit is input voor onze kwalitatieve behoefteraming. Het volgende valt op:

- Circa 68% van de huishoudens in de gemeente Sittard-Geleen woont in een dorps- of suburbaan woonmilieu. De resterende huishoudens wonen verdeeld over een stedelijk of landelijk woonmilieu. In onderstaande figuur is de indeling naar woonmilieus binnen de gemeente Sittard-Geleen te zien.
- We zien vooral een sterke groei in het aantal suburbaan- of dorps wonende ouderen met een laag inkomen. Dit is nu ook al de grootste doelgroep. We zien in alle drie de woonmilieus een vergelijkbaar beeld terug. Overal is sprake van ontgroening en vergrijzing.

Figuur 11: Woonmilieu-indeling gemeente Sittard-Geleen



Bron: ABF (2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Tabel 6: Stec-Doelgroepenontwikkeling gemeente Sittard-Geleen, conform basis- en migratiescenario

Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Aantal 2023	Ontw. '23 t/m '30	Ontw. '23 -'35	Ontw. '23 -'40
Sted-1	Stedelijk	A&S tot 35 jaar	Laag	1.145 (3%)	-180 tot -150	-275 tot -245	-360 tot -330
Sted-2		A&S tot 35 jaar	Midden	150 (0%)	-25 tot -20	-35 tot -30	-50 tot -45
Sted-3		A&S tot 35 jaar	Hoog	500 (1%)	-75 tot -60	-115 tot -100	-155 tot -140
Sted-4		Gezinnen	Laag & Midden	1.190 (3%)	-25 tot +10	-35 tot +5	-60 tot -20
Sted-5		Gezinnen	Hoog	1.645 (4%)	-35 tot +10	-50 tot +5	-85 tot -30
Sted-6		A&S 35 - 65 jaar	Laag	1.385 (3%)	-195 tot -160	-285 tot -245	-360 tot -320
Sted-7		A&S 35 - 65 jaar	Midden & Hoog	1.210 (3%)	-170 tot -140	-250 tot -215	-315 tot -280
Sted-8		A&S 65+ jaar	Laag	2.245 (5%)	+380 tot +455	+505 tot +605	+525 tot +630
Sted-9		A&S 65+ jaar	Midden & Hoog	945 (2%)	+160 tot +190	+215 tot +255	+225 tot +265
Sub-1	Suburbaan/ dorps	A&S tot 35 jaar	Laag	2.120 (5%)	-275 tot -220	-450 tot -390	-640 tot -585
Sub-2		A&S tot 35 jaar	Midden & Hoog	1.370 (3%)	-180 tot -145	-295 tot -255	-420 tot -380
Sub-3		Gezinnen	Laag & Midden	3.580 (8%)	-145 tot -45	-190 tot -70	-265 tot -140
Sub-4		Gezinnen	Hoog	5.120 (11%)	-220 tot -75	-290 tot -115	-395 tot -220
Sub-5		A&S 35 - 65 jaar	Laag	4.360 (10%)	-685 tot -580	-1.000 tot -880	-1.240 tot -1.120
Sub-6		A&S 35 - 65 jaar	Midden & Hoog	4.205 (9%)	-675 tot -575	-980 tot -865	-1.215 tot -1.100
Sub-7		A&S 65+ jaar	Laag	6.805 (15%)	+1.125 tot +1.355	+1.470 tot +1.770	+1.485 tot +1.795
Sub-8		A&S 65+ jaar	Midden & Hoog	3.115 (7%)	+520 tot +625	+680 tot +815	+680 tot +825
Land-1	Landelijk	A&S tot 35 jaar	Laag	145 (0%)	-15 tot -10	-30 tot -25	-45 tot -40
Land-2		A&S tot 35 jaar	Midden & Hoog	175 (0%)	-20 tot -15	-35 tot -30	-55 tot -50
Land-3		Gezinnen	Laag & Midden	235 (1%)	-15 tot -10	-20 tot -10	-25 tot -15
Land-4		Gezinnen	Midden & Hoog	850 (2%)	-55 tot -30	-70 tot -40	-85 tot -55
Land-5		A&S 35 - 65 jaar	Laag	430 (1%)	-80 tot -70	-110 tot -100	-135 tot -125
Land-6		A&S 35 - 65 jaar	Midden & Hoog	715 (2%)	-135 tot -115	-185 tot -165	-225 tot -205
Land-7		A&S 65+ jaar	Laag	945 (2%)	+140 tot +175	+175 tot +215	+160 tot +200
Land-8		A&S 65+ jaar	Midden & Hoog	515 (1%)	+80 tot +95	+95 tot +115	+90 tot +110
Totaal (excl. overig)				45.095	-755 tot +535	-1.515 tot +60	-2.890 tot -1.315

Bron: Progneff2021. ABF (2020). LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). A&S = Alleenstaanden en stellen. Afgerond op vijftallen.

6.2 Kwalitatieve woningbehoefte op hoofdlijnen

We vertalen de demografische ontwikkeling, de verhuiscapaciteit en het verhuisgedrag van doelgroepen naar woningbehoefte met behulp van ons Doorstroommodel. Zie onderstaande toelichting.

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Behoeft aan woningen op basis van doorstroommodel en verschillende doelgroepen

Om de kwalitatieve woningbehoefte te bepalen gebruiken we ons eigen Stec-Doorstroommodel. Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. We onderscheiden de hiervoor genoemde 25 doelgroepen. Vervolgens bepalen we de jaarlijkse opgave, waarbij het model rekening houdt met de bestaande voorraad, de gewenste woonsituatie, het verhuisgedrag en demografische ontwikkelingen van de doelgroepen in de gemeente.

Door confrontatie van huidige woonsituatie met woonwensen en verhuisgedrag ontstaat opgave

Door de ontwikkeling van deze doelgroepen te combineren met hun huidige woonsituatie (wat komt er aan woningen vrij bij huishoudensdaling/doorstroming?), verhuiscapaciteit en kwalitatieve woonvoorkeuren (waar is behoefte aan bij huishoudensgroei/doorstroming?) simuleren we in het model de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen. Zo ontstaat op basis van verhuis- en woonwensen en de samenstelling van de woningvoorraad een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse kwantitatieve en kwalitatieve opgave op de woningmarkt oplevert.

Het doorstroommodel is een theoretische benadering: het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen in uw gemeente en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk soms ander gedrag vertonen dan op basis van hun woonwensen verwacht wordt, bijvoorbeeld omdat gewenst aanbod ontbreekt of niet betaalbaar is. Daarom brengen we de woningbehoefte niet alleen in beeld op basis van woonvoorkeuren (telkens 'blauw' in de navolgende figuren), maar ook op basis van recent verhuisgedrag van doelgroepen (telkens 'groen' in de figuren).

In bepaling van de behoefte houden we rekening met betaalbaarheid van de voorraad

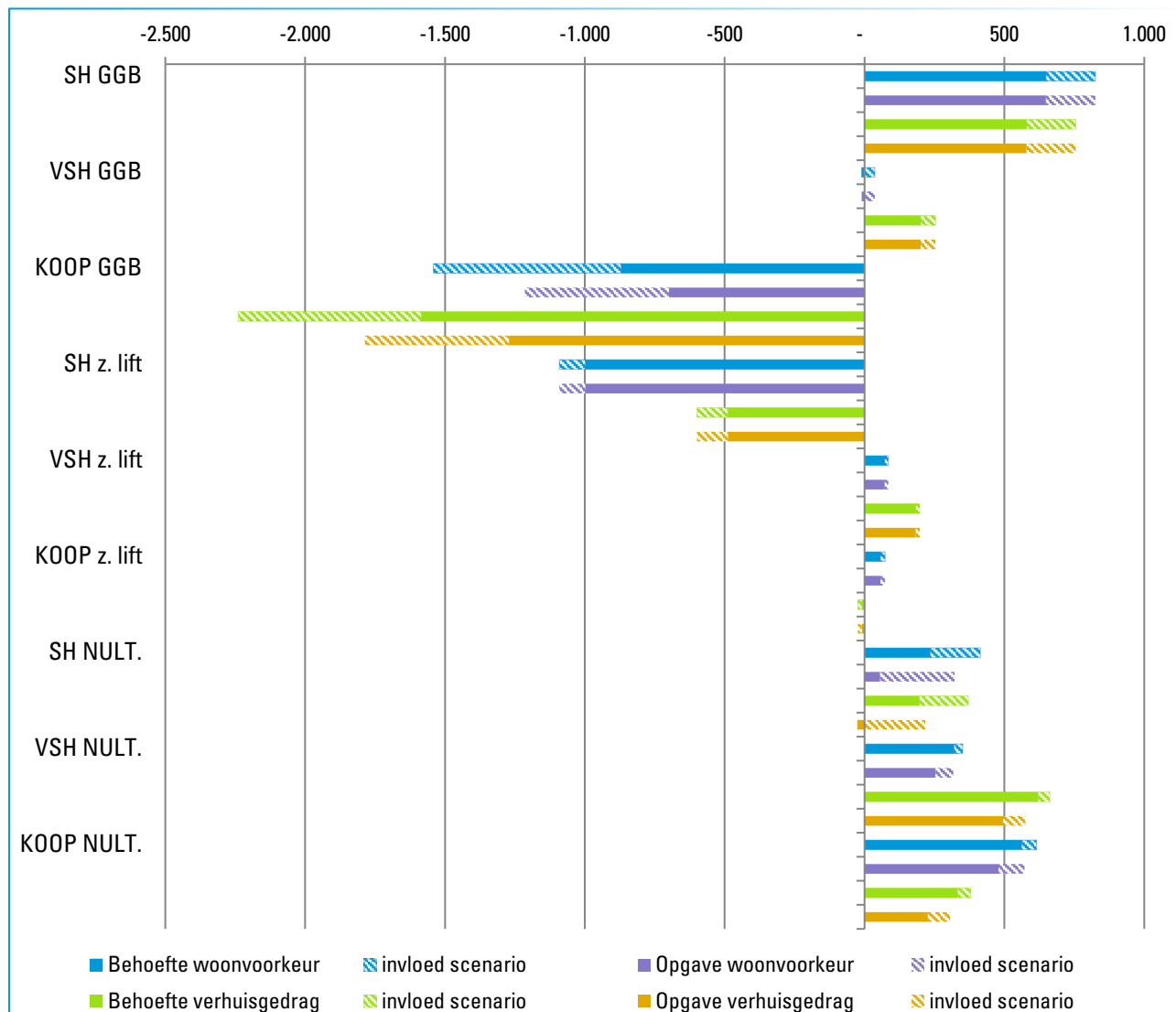
Daarnaast houden we in het woonbehoefteonderzoek rekening met de betaalbaarheid van de (koop)woningvoorraad, zodat we (vanuit het inkomen) onhaalbare wensen corrigeren. Zo dempen we de vraag naar koopwoningen vanuit lage en middeninkomens naar gelang de woningvoorraad in een gemeente duurder is. Dit resulteert erin dat huishoudens vaker aangewezen zijn op een huurwoning, omdat niet iedereen koopwensen kan realiseren.

Behoefte aan nultredenwoningen en overschot aan niet-toekomstbestendige koopwoningen en sociale huurappartementen, zowel op korte als lange termijn

Onderstaand figuur toont de kwalitatieve behoefte aan verschillende woningtypen voor de komende tien jaar. Hierin is inzichtelijk wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte komt de gestreepte arcering erbij, in het geval van een overschot valt de gestreepte arcering eraf. De invloed van de arcering (migratiescenario) is daarmee altijd positief. Onder elk segment is ook een vertaling gemaakt naar de bouw- en sloopopgave. Toelichting hierover is opgenomen in bijlage A. Hieronder lichten we de behoefte per segment toe:

- Er is een behoefte aan **sociale huur**. Deze landt zowel in het reguliere grondgebonden- als het nultredensegment. Aan sociale huurappartementen zonder lift zien we juist een fors theoretisch overschot ontstaan. De behoefte aan nultredenwoningen ontstaat met name door vergrijzing. Een deel van de groter wordende groep ouderen heeft een verhuishwens richting dit type woning. Zij laten hierbij vaak een (niet-levensloopgeschikte) reguliere grondgebonden koopwoning of een sociale huurappartement zonder lift achter. Woningtypen waar op dit moment een groot deel van de woningvoorraad van Sittard-Geleen uit bestaat. Opvallend is ook de behoefte aan reguliere grondgebonden sociale huurwoningen. Deze komt met name voort vanuit jongere doelgroepen. Zij geven vaker de voorkeur aan een grondgebonden woning boven een appartement. Tegelijkertijd is de koopwoningmarkt voor hen minder bereikbaar geworden. Ook dit heeft een invloed op de vraag naar sociale huur. Op de lange termijn zien we dat deze trends zich voortzetten.
- De behoefte aan woningen in de **vrijesectorhuur** manifesteert zich met name in het nultredensegment. Deze behoefte komt met name voort vanuit de toenemende oudere doelgroep. Aan niet-levensloopgeschikte woningtypen zien we weinig behoefte ontstaan. Dit komt met name doordat jonge doelgroepen vaak niet de voorkeur geven aan dit woningtype. Soms is het echter wel een geschikte tussenoplossing om de stap naar bijvoorbeeld een koopwoning te kunnen maken. Om die reden is bijvoorbeeld de behoefte vanuit het verhuisgedrag ook groter dan vanuit de woonwens.
- In de koopsector zien we grote verschillen terug. Op dit moment bestaat een groot deel van de bestaande woningvoorraad in de gemeente Sittard-Geleen uit reguliere grondgebonden koopwoningen. Doelgroepen die graag in dit type woning willen wonen, nemen echter juist in omvang af. Wel zien we dat migratie een grote invloed kan hebben op de omvang van dit overschot. Met name ouderen nemen juist in aantal toe. Zij wonen nu nog vaak in een reguliere grondgebonden koopwoning, maar zouden voor een deel juist willen verhuizen naar een nultredenwoning, welke aansluit op hun veranderende woonwensen. Relatief vaak is dit een nultredenwoning in het koopsegment. Dit kan dan zowel een grondgebonden nultredenwoning zijn als een appartement met lift. Deze ouderen geven soms echter ook de voorkeur aan een nultredenwoning in het huursegment. Hierdoor is de vraag naar nultredenwoningen zeer divers.

Figuur 12: Kwalitatieve behoefte 2023 tot en met 2030 op basis van Stec-doorstroommodel



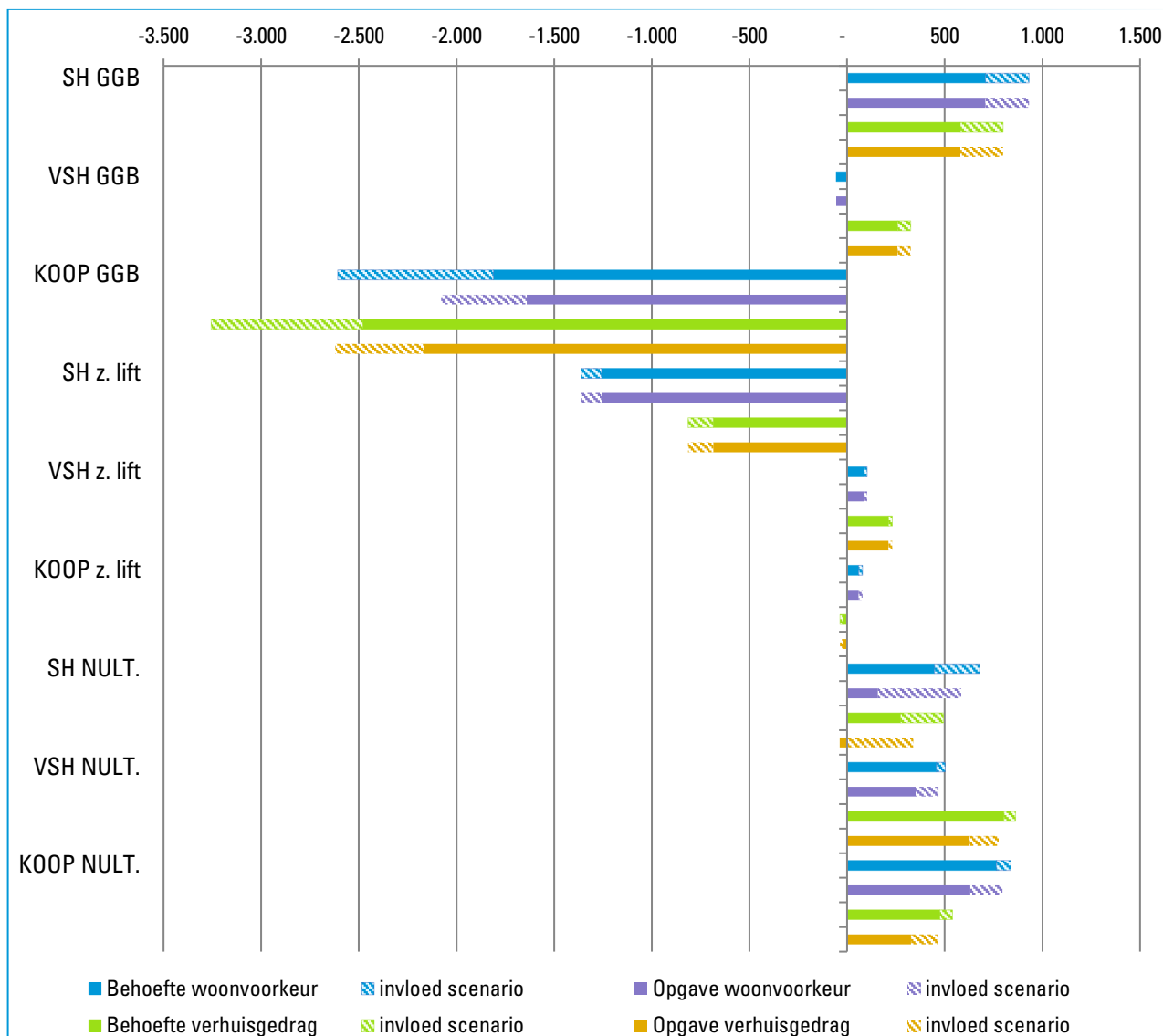
Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, z. lift = zonder lift, NULT. = nultreden.

Tabel 7: Kwalitatieve behoefte 2023 tot en met 2030 op basis van Stec-doorstroommodel

Woningtype	Woonvoorkeur - behoefte		Woonvoorkeur - opgave		Verhuisgedrag - behoefte		Verhuisgedrag - opgave	
	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie
SH GGB	+650	+825	+650	+825	+580	+755	+580	+755
VSH GGB	-10	+35	-10	+35	+200	+255	+200	+255
KOOP GGB	-1.540	-870	-1.215	-700	-2.240	-1.585	-1.785	-1.270
SH z. lift	-1.090	-1.000	-1.090	-1.000	-600	-490	-600	-490
VSH z. lift	+75	+85	+75	+85	+185	+195	+185	+195
KOOP z. lift	+55	+75	+55	+75	-25	-10	-25	-10
SH NULT.	+235	+415	+55	+320	+195	+370	-25	+215
VSH NULT.	+320	+350	+255	+315	+620	+660	+495	+575
KOOP NULT.	+560	+615	+480	+570	+330	+380	+225	+305
Totaal	-750	+535	-750	+535	-750	+535	-750	+535

Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Figuur 13: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2035 op basis van Stec-doorstroommodel



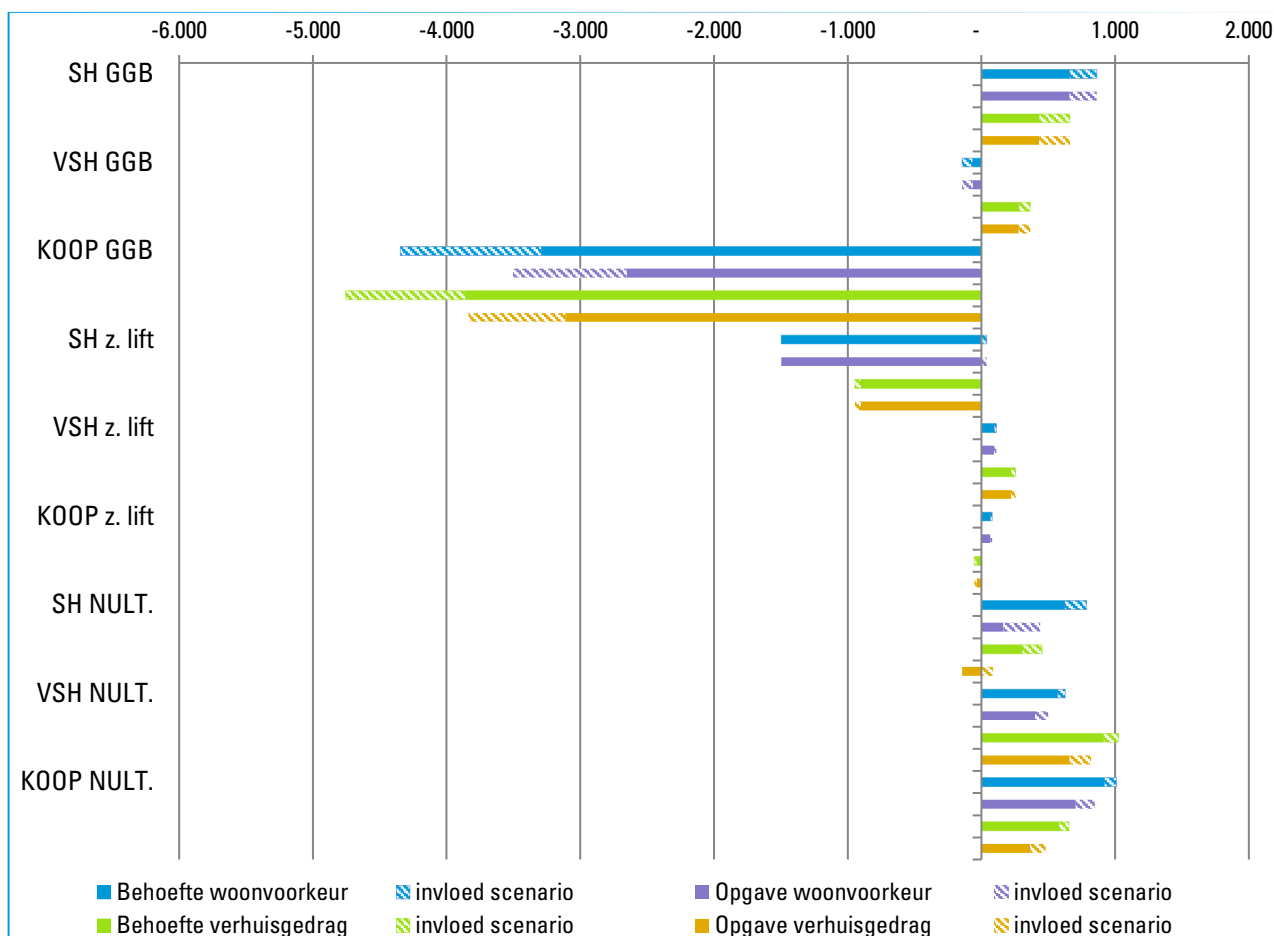
Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

Tabel 8: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2035 op basis van Stec-doorstroommodel

Woningtype	Woonvoorkeur - behoefte		Woonvoorkeur - opgave		Verhuisgedrag - behoefte		Verhuisgedrag - opgave	
	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie
SH GGB	+710	+930	+710	+930	+580	+800	+580	+800
VSH GGB	-55	0	-55	0	+260	+325	+260	+325
KOOP GGB	-2.610	-1.810	-2.080	-1.640	-3.255	-2.480	-2.620	-2.165
SH z. lift	-1.360	-1.255	-1.360	-1.255	-815	-685	-815	-685
VSH z. lift	+85	+100	+85	+100	+215	+230	+215	+230
KOOP z. lift	+60	+80	+60	+80	-35	-20	-35	-20
SH NULT.	+445	+680	+160	+585	+275	+495	-40	+340
VSH NULT.	+455	+500	+350	+470	+805	+860	+630	+775
KOOP NULT.	+765	+840	+630	+795	+475	+540	+330	+465
Totaal	-1.505	+65	-1.505	+65	-1.505	+65	-1.505	+65

Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Figuur 14: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2040 op basis van Stec-doorstroommodel



Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

Tabel 9: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2040 op basis van Stec-doorstroommodel

Woningtype	Woonvoorkeur - behoefte		Woonvoorkeur - opgave		Verhuisgedrag - behoefte		Verhuisgedrag - opgave	
	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie
SH GGB	+660	+860	+660	+860	+435	+660	+435	+660
VSH GGB	-145	-65	-145	-65	+280	+365	+280	+365
KOOP GGB	-4.345	-3.290	-3.505	-2.655	-4.755	-3.860	-3.835	-3.115
SH z. lift	-1.455	-1.500	-1.455	-1.500	-945	-900	-945	-900
VSH z. lift	+95	+115	+95	+115	+225	+255	+225	+255
KOOP z. lift	+65	+80	+65	+80	-55	-35	-55	-35
SH NULT.	+625	+785	+165	+440	+305	+455	-145	+90
VSH NULT.	+570	+625	+400	+500	+915	+1.025	+660	+820
KOOP NULT.	+920	+1.010	+705	+850	+580	+655	+365	+480
Totaal	-2.990	-1.345	-2.990	-1.345	-3.025	-1.380	-3.025	-1.380

Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

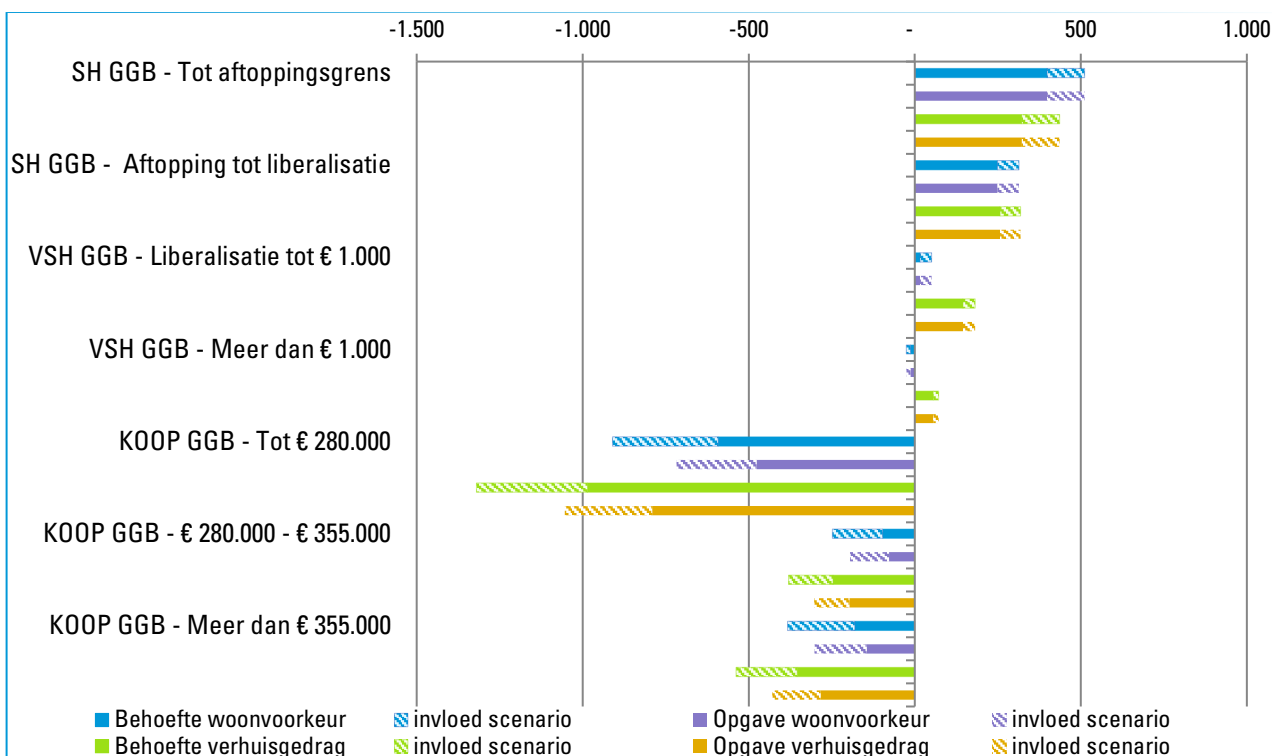
6.3 Kwalitatieve woningbehoefte naar product-marktcombinaties tot en met 2030

Grootste overschot grondgebonden woningen aanwezig in koopsegment

- De behoefte aan grondgebonden **sociale huur** landt zowel in het segment tot de aftoppingsgrens (tot circa € 647,19) als tussen de aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (€ 647,19 tot € 808,06). De vraag naar relatief dure sociale huurwoningen komt met name ook voort uit de secundaire doelgroep van corporaties (huishoudens met een laag inkomen die geen passende woning toegewezen hoeven te krijgen), die door de gestegen koopwoningprijzen moeilijk een woning kunnen vinden op de koopwoningmarkt.

- We zien een zeer beperkte behoefte aan **middenhuur** (€ 808,06 tot € 1.000) en overschot aan **dure huur** op basis van woonwensen. Dit terwijl de huidige woningvoorraad aan dit type al vrij beperkt is. Dit komt met name doordat dit type woning vaak niet als de primaire woonwens wordt gezien door huishoudens. Wel is het vaak een geschikte tussenoplossing. Hierdoor is de behoefte vanuit daadwerkelijk verhuisgedrag groter. Ook in dat geval is de behoefte echter beperkt. Dit komt met name door de sterke afname van jongere doelgroepen. Zij betrekken vaak dit type woning.
- In de **koopsector** zien we een theoretisch overschot ontstaan. Dit zien we terug in alle prijssegmenten. Dit komt doordat jongere huishoudens, die graag in dit type woning willen wonen, in omvang afnemen. Wel verwachten we dat bijvoorbeeld nieuwbouw van betaalbare koopwoningen juist ook jonge huishoudens van buiten de gemeente kan aantrekken, gezien de hoge woningprijzen elders in het land. Migratie kan daardoor een grote invloed hebben op deze woningsegmenten.

Figuur 15: Product-marktcombinatie: grondgebonden woningen (niet levensloopgeschikt) t/m 2030

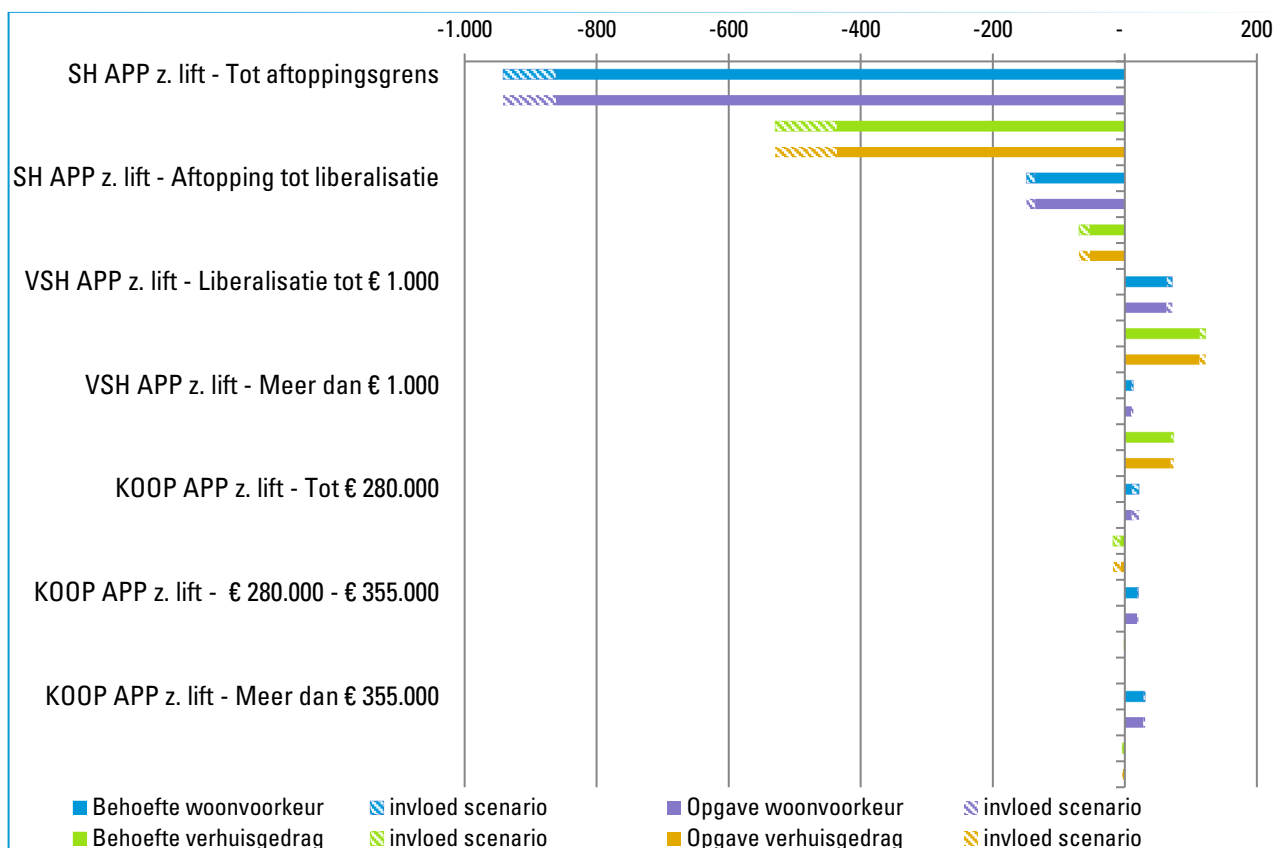


Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

Vooral overschotten in goedkopere sociale huur appartementen (niet levensloopgeschikt)

- Er ontstaan naar verwachting overschotten aan **sociale huurappartementen** zonder lift. Dit heeft twee oorzaken. Enerzijds neemt het aantal huishoudens dat in dit type woning wil wonen/woont af. Dit zijn namelijk vaak jongere huishoudens (<65 jaar) met een laag inkomen. Anderzijds neemt het aantal ouderen toe. Zij willen liever in een ander type woning wonen. Appartementen zonder lift zijn namelijk ook zeer lastig aan te passen naar de woonwensen van ouderen. Dit overschot ontstaat met name in het prijssegment tot de aftoppingsgrens. Dit komt met name doordat het merendeel van de huidige woningen in dit prijssegment vallen.
- Naar **overige appartemententypen zonder lift** zien we slechts een beperkt overschot/behoefte terug. Op dit moment komen deze woningtypen relatief weinig voor in de gemeente en ook de behoefte naar dit type is beperkt. Wat nog wel opvalt is de behoefte aan middenhuurappartementen zonder lift, mede veroorzaakt door gebrek aan betaalbare koopwoningen. Deze vraag komt met name vanuit jongere doelgroepen. Deze vraag kan echter ook door appartementen met lift, en daardoor ook geschikt voor ouderen, worden ingevuld. We adviseren dan ook niet primair in te zetten op deze segmenten. Wel kan in het geval van transformatieprojecten (zoals herinvulling van andere functies) dit type soms uitkomst bieden. Wees er dan wel van bewust dat dit mogelijk elders op de woningmarkt kan zorgen voor overschotten, met name in de meer incurante voorraad.

Figuur 16: Product-marktcombinatie: appartementen (niet levensloopgeschikt) t/m 2030

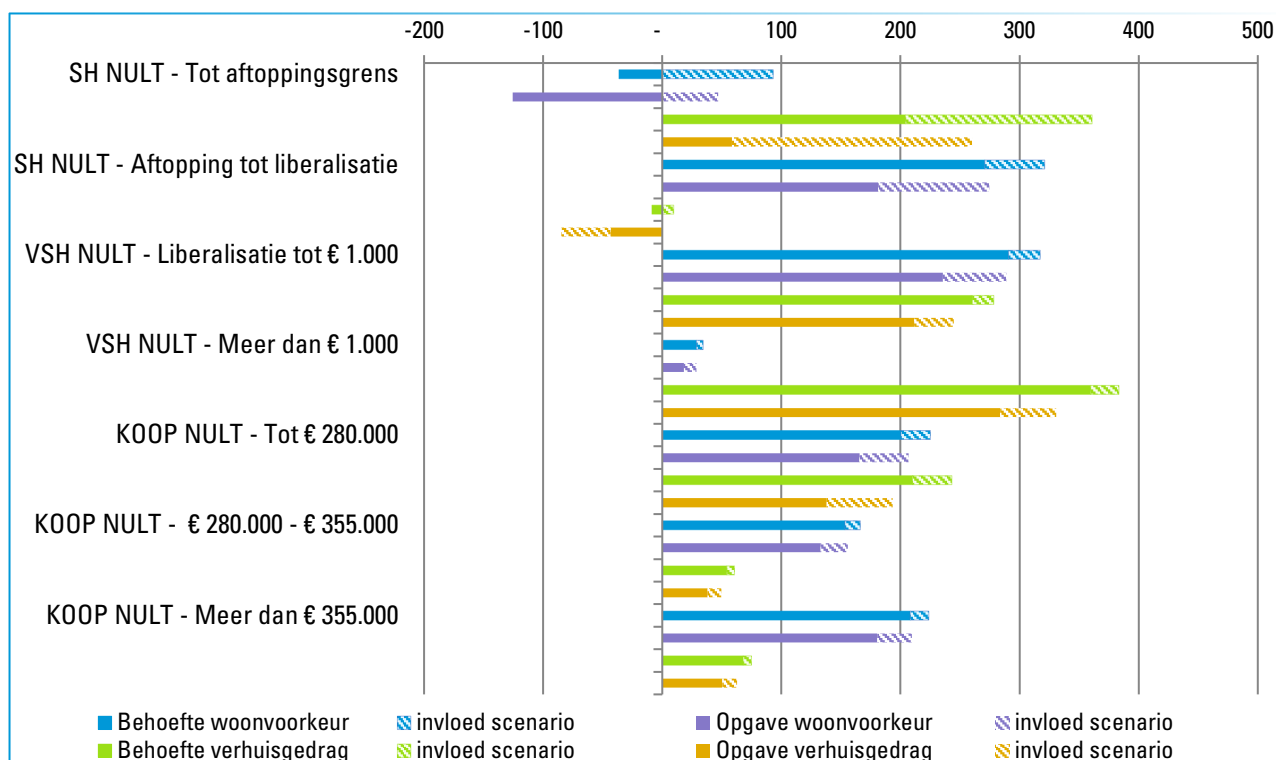


Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

Behoeftte aan nultredenwoningen is zeer divers

- Er bestaat de komende jaren naar verwachting een behoefte aan **sociale huurwoningen** in het nultredensegment. Zeker wanneer er voor wordt gekozen een deel van de vraag naar grondgebonden sociale huurwoningen in te vullen met levensloopgeschikte woonproducten. Dit kan dan zowel in het grondgebonden nultreden- als appartementensegment. De behoefte aan duurdere sociale huurwoningen is het grootst. Deze vraag komt met name vanuit ouderen die binnen de secundaire doelgroep vallen. Deels wonen zij nu nog in een koopwoning, maar zouden zij graag de stap naar een levensloopgeschikte sociale huurwoning willen maken.
- De behoefte aan **vrijesectorhuurwoningen** in het nultredensegment landt volgens de woonwensen van huishoudens voornamelijk in de middenhuur (tot € 1.000). Wel zien we dat het daadwerkelijk verhuisgedrag laat zien dat een groot deel echter in de dure huur belandt. Ook hierin maken huishoudens vaak afwegingen op basis van de verhouding tussen prijs en kwaliteit (onder andere woninggrootte).
- In het **koopsegment** zien we behoefte aan alle prijssegmenten terug, met de nadruk op het segment tot € 355.000. Een divers nieuwbouwaanbod helpt om zoveel mogelijk huishoudens te kunnen bedienen en daarmee de doorstroming op gang te brengen en houden.

Figuur 17: Product-marktcombinatie: nultredenwoningen (levensloopgeschikt) t/m 2030



Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

6.4 Plancapaciteit voldoende plannen, maar kwalitatieve optimalisatie gewenst

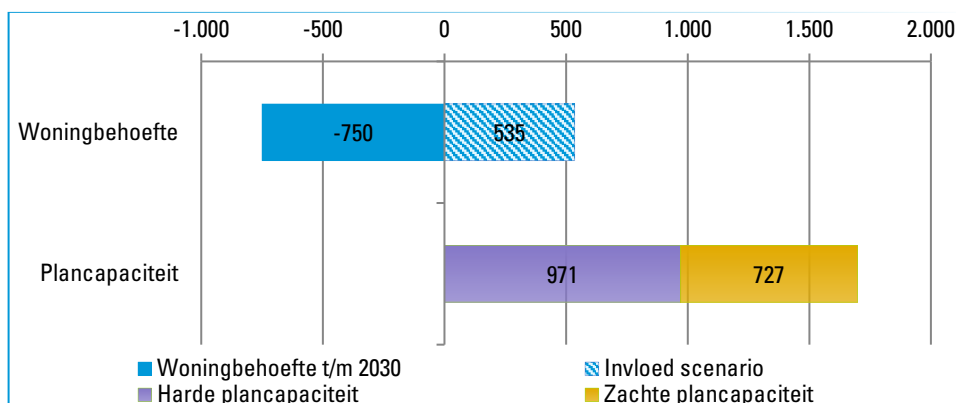
In deze paragraaf zetten we de behoefte en de actuele plancapaciteit tegen elkaar af. We doen dit zowel kwantitatief als kwalitatief. Zo hebben we in beeld in hoeverre de plancapaciteit al aansluit op de woonwensen van de huidige en toekomstige huishoudens van Sittard-Geleen.

Kwantiteit aan plannen voldoende voor realiseren woningbehoefte, kritische blik op zachte plancapaciteit vereist

We zetten allereerst de kwantitatieve woningbehoefte van de gemeente Sittard-Geleen af tegen de huidige plancapaciteit. In de periode 2023 tot en met 2031 zien we een overschot van -750 woningen tot een behoefte aan +535 woningen, afhankelijk van het scenario. Tegelijkertijd zien we op basis van gemeentelijke plancapaciteitsgegevens dat er netto plannen zijn voor circa 1.700 woningen. Dit betekent dat de gemeente in potentie al voldoende plannen heeft om in de verwachte huishoudensontwikkeling tot 2031 te kunnen voorzien. Ook wanneer de gemeente 130% planruimte wil realiseren om eventuele planuitval mee op te kunnen vangen. In de Limburgse Woondeal streeft de gemeente Sittard-Geleen echter naar de bouw van circa 2.400 woningen inclusief 130% planruimte. Dit aantal is beduidend hoger dan waar volgens de huidige behoeftescenario's rekening mee wordt gehouden. Monitoring is daarom belangrijk om in beeld te hebben of het waarmaken van deze ambities realistisch is en geen risico's met zich mee brengt.

De woningbehoefte uit dit onderzoek volgend is het nu vooral zaak kritisch te zijn over de zachte plannen en met name in te zetten op plannen die onder andere op basis van de woningbehoefte kwalitatief een sterke bijdrage kunnen leveren aan Sittard-Geleen. Daarnaast is het van belang in beeld te brengen waar eventueel juist ook woningen aan de woningvoorraad dienen te worden onttrokken. Dit geeft immers ook kwantitatief meer ruimte om kwalitatief goede woningen terug te bouwen.

Figuur 18: Woningbehoefte Sittard-Geleen (2023 t/m 2031) afgezet tegen plancapaciteit



Bron: Plancapaciteit gemeente Sittard-Geleen (peildatum maart 2023). Progneff (2021). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Opgave per gebiedstype: sterke verschillen, maar kansen voor uitwisseling van behoefte

Aanvullend hierop hebben we ook, voor de acht gebiedstypen die we in de gemeente Sittard-Geleen onderscheiden, doorgerekend hoe de plancapaciteit zich verhoudt tot de woningbehoefte. Hieruit blijkt dat met name in Sittard en de Stadswijken van Geleen al veel plannen liggen voor extra woningen (92% van totaal). In de overige gebiedstypen zien we juist relatief weinig plannen. Uitwisseling in behoefte is tussen de verschillende gebiedstypen in Sittard en Geleen goed mogelijk. Dit is echter minder het geval in de dorpslinten en landelijke kernen. Voor het in stand houden van de leefbaarheid van deze kernen is het daarom van belang om te monitoren of er voldoende kwalitatief sterke woningen (met name nultreden) aan deze kernen worden toegevoegd. Zo is er ook voor inwoners die graag in de eigen kern willen wonen voldoende aanbod.

Tabel 10: Confrontatie plancapaciteit en behoefte (2023 t/m 2030), per gebiedstype (ter indicatie)

Gebiedstypen	Plan-capaciteit	% van totale plan-capaciteit	Waarvan harde plan-capaciteit	% van totale harde plan-capaciteit	Behoefte met scenario per gebiedstype t/m 2030	Planruimte bij uitvoering totale plan-capaciteit	Planruimte bij uitvoering harde plan-capaciteit
Buitenwijken Geleen	10	1%	-10	-1%	5	-5	15
Buitenwijken Sittard	625	37%	300	31%	25	-600	-275
Dorpslinten	60	3%	10	1%	15	-45	5
Landelijke kernen	30	2%	20	2%	85	55	65
Stadscentrum Geleen	40	2%	20	2%	40	0	20
Stadscentrum Sittard	510	30%	190	20%	-5	-515	-195
Stadswijken Geleen	220	13%	350	36%	105	-115	-245
Stadswijken Sittard	200	12%	90	9%	200	0	110
Gemeente	1.700	100%	971	100%	535	-1.165	-435

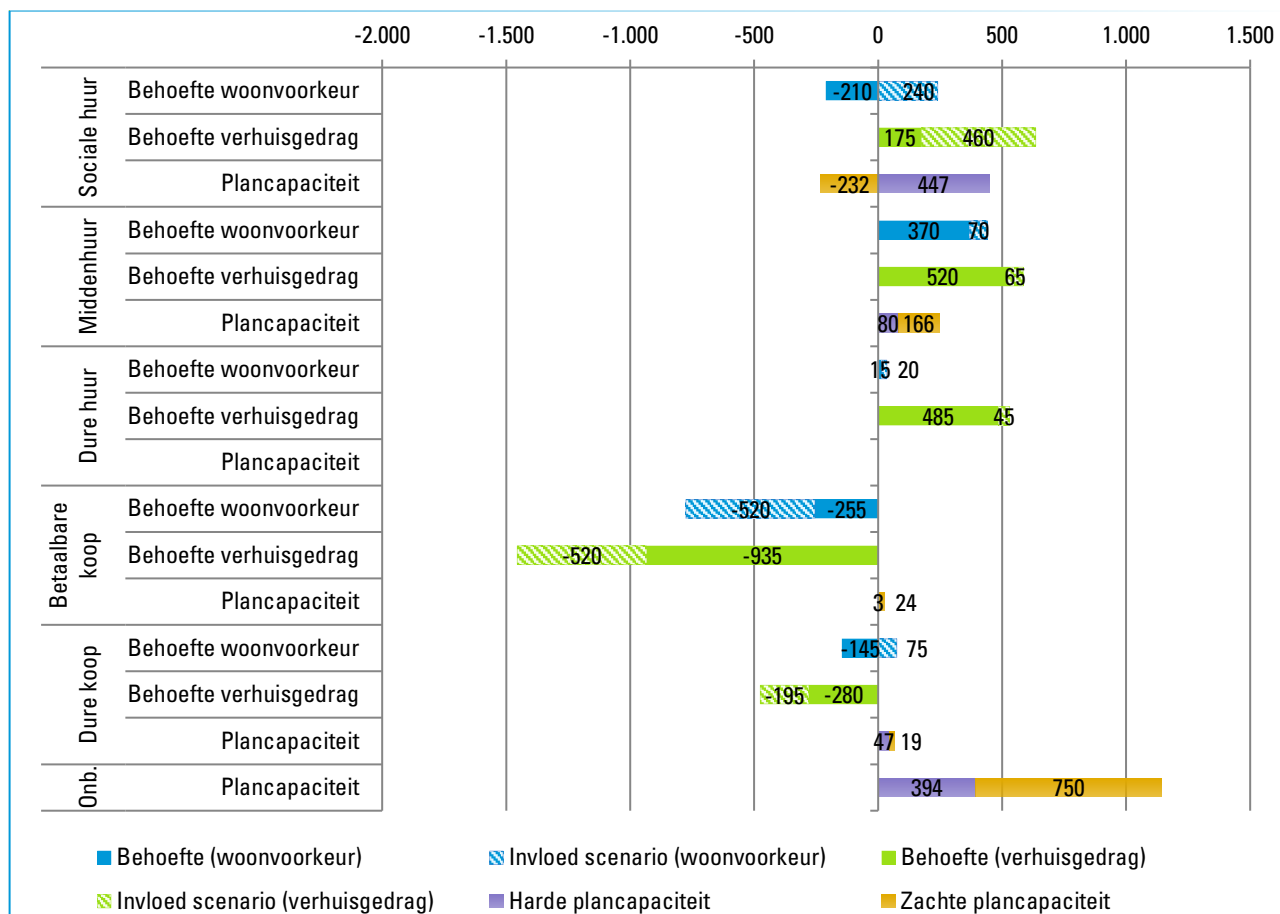
Bron: Plancapaciteit gemeente Sittard-Geleen (peildatum maart 2023). Progneff (2021). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Van merendeel woningbouwplannen is prijsklasse nog onbekend, met name meer middenhuur gewenst

We verdiepen ons vervolgens in de behoefte en plancapaciteit naar prijsklassen. We sluiten hierbij aan op de prijsklassen in de Woondeal, namelijk: sociale huur, middenhuur, dure huur, betaalbare koop tot € 355.000 en dure koop vanaf € 355.000. Hieruit valt op dat voor een groot deel van de plannen de segmentering in prijsklassen nog onbekend is. Zowel wat harde als zachte plannen betreft. Van de plannen waar wel een segmentering van bekend is vindt veruit het merendeel plaats in de sociale huur. Dit betreft ook herstructureringsopgaven met zowel sloop als nieuwbouw. Ten opzichte van de woningbehoefte zien we dat met name aan middenhuur nog relatief weinig plannen zijn. Dit segment kan met name de huishoudens met een middeninkomen helpen die op dit moment zowel niet in de sociale huur als betaalbare koop terecht kunnen. Inzet op betaalbare koop tot € 355.000 is gezien de woningbehoefte

voornamelijk gewenst als dit nultredenwoningen zijn. Hiermee wordt een toekomstbestendig product aan de voorraad toegevoegd dat niet alleen de ouderen van nu in woonruimte kan voorzien, maar ook naar de toekomst toe aansluit op demografische ontwikkelingen.

Figuur 19: Confrontatie plancapaciteit en behoefte (2023 t/m 2030), naar prijsklasse

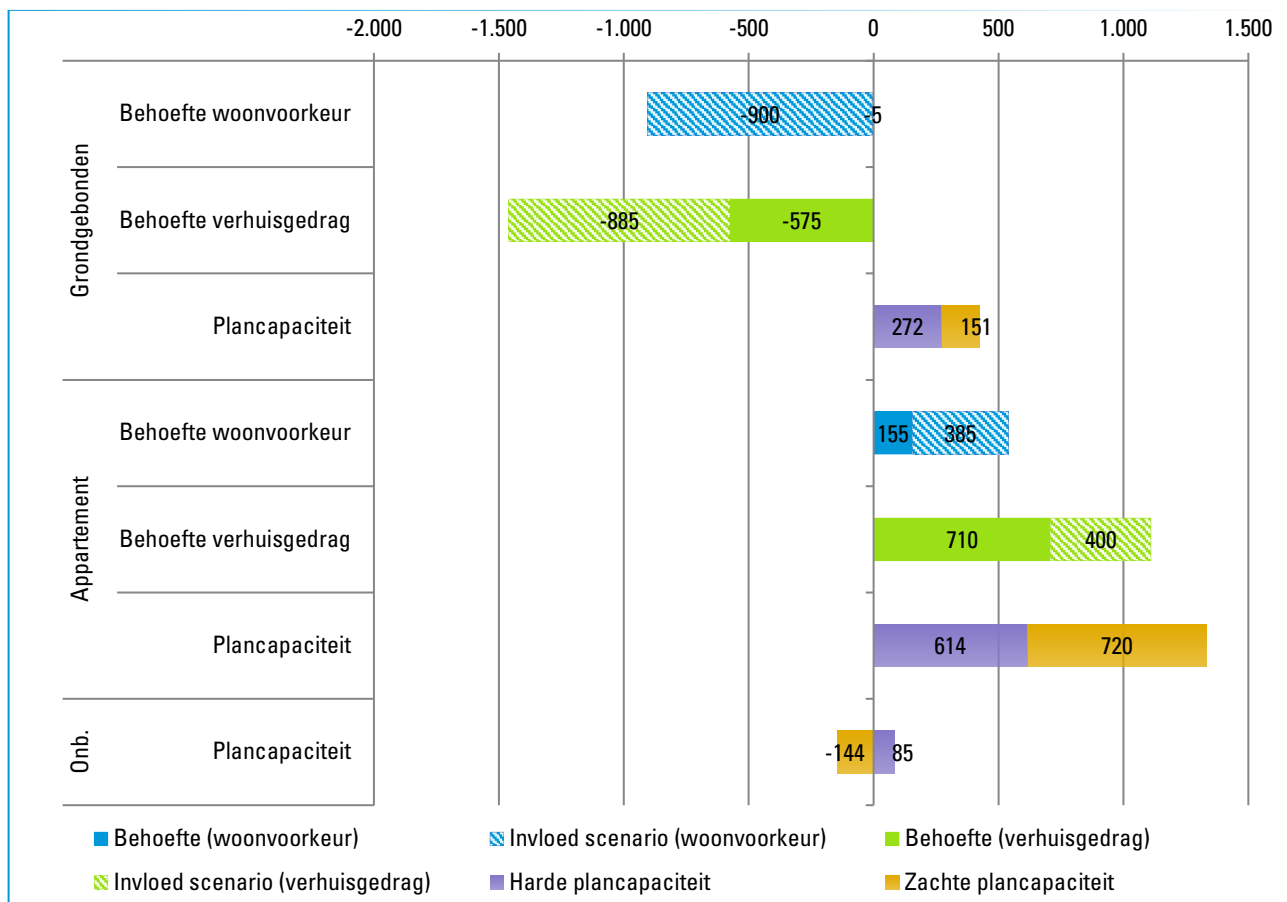


Bron: Plancapaciteit gemeente Sittard-Geleen (peildatum maart 2023). Progneff (2021). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023). Woningbehoefte afgerond op vijftallen.

Veel plannen voor appartementen in Sittard-Geleen aansluitend op de woningbehoefte

Hiernaast hebben we de plancapaciteit ook opgedeeld naar grondgebonden woningen en appartementen. Een indeling naar niet- en wel-levensloopgeschikt is op basis van de plancapaciteit helaas niet te maken. Hieruit valt op dat het woningtype veelvuldiger al duidelijk is dan de prijsklasse. We zien daarbij dat het merendeel van de zachte en harde plannen voldoen aan de woningopgave in het appartementensegment. Deze overtreft op dit moment ook de woningbehoefte. Wel houden we hierin rekening met het overschot aan appartementen zonder lift. Aan appartementen met lift zien we juist een grotere behoefte dan waar nu plannen voor zijn. Deels kan dit ook ingevuld worden door grondgebonden nultredenwoningen. Gezien het theoretisch overschot aan reguliere grondgebonden woningen, is het daarmee ook verstandig plannen voor grondgebonden woningen waar dit kan nultreden te bouwen. Zeker in het geval van woningen in het koopsegment, tenzij deze zeer betaalbaar kunnen worden toegevoegd (minder dan € 250.000). In dat geval kunnen deze woningen ook voorzien in de woonwens van jonge huishoudens met een laag of middeninkomen.

Figuur 20: Confrontatie plancapaciteit en behoefte (2023 t/m 2030), naar eigendomsvorm



Bron: Plancapaciteit gemeente Sittard-Geleen (peildatum maart 2023). Progneff (2021). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023). Woningbehoefte afgerond op vijftallen.