

Volkshuisvestingsprogramma Sittard-Geleen

Volkshuisvestingsprogramma Sittard-Geleen

Artikel I

zoals is aangegeven in Bijlage A.

Artikel II

[Gereserveerd]

Artikel III

Dit besluit treedt in werking op de dag waarop dit bekend wordt gemaakt.

-

Bijlage A

Volkshuisvestingsprogramma Sittard-Geleen

Voorwoord

De woningbouw in onze gemeente krijgt een flinke boost. De uitdagingen op de woningmarkt vragen om actie, en die nemen we! Samen met onze partners staan we klaar om aan de slag te gaan. Maar dat betekent niet onbezonnen en onbegrensd bouwen. Want ons doel is helder: **goed wonen in Sittard-Geleen**, met voldoende woningen voor iedereen die hier wil wonen. Dat wil zeggen dat het woningaanbod moet aansluiten op de vraag. Nu, maar net zo zeer op de lange termijn. Dat vraagt om een verstandige, afgewogen, gezonde mix van nieuwbouw, transformatie en herbestemming maar bijvoorbeeld ook van sloop.

Tot en met 2030 willen we plannen ontwikkelen voor **2.600 nieuwe woningen in heel Sittard-Geleen**. Dat doen we samen met Woningcorporaties, projectontwikkelaars en lokale initiatiefnemers. Want de gemeente bouwt zelf geen huizen. Wat wij wel doen, is zorgen voor de juiste voorwaarden. We maken locaties geschikt, ondersteunen betaalbare woningbouw, verlenen vrijstellingen, geven ruimte aan nieuwe projecten en brengen partijen met elkaar in verbinding.

Met deze 2.600 extra woningen zorgen we ervoor dat er genoeg plek is voor onze huidige en toekomstige inwoners. Maar we kijken verder en breder. Want woonbeleid staat niet op zich. Passend woonbeleid is maatwerk. Sittard-Geleen is geen Randstad. Onze regio vergrijsst, en het aantal jongeren daalt. Dat heeft gevolgen voor werkgelegenheid, zorg en verenigingen. Daarom willen we juist **meer jongeren en jonge gezinnen aantrekken**. We investeren in banen, cultuur, maatschappelijke voorzieningen én een aantrekkelijk woningaanbod. Dat kunnen we, want in Zuid-Limburg zijn woningen niet alleen betaalbaarder, we hebben ook de ruimte om ze te bouwen.

Een mooi voorbeeld? Rondom station Sittard ontstaat de komende jaren een bruisend woon- en werkgebied. Een moderne stadswijk aan de rand van het historische centrum, met plek voor start-ups, kantoren en bedrijvigheid. In een straal van 1,5 kilometer rond het station zien we kansen voor **nog eens 2.500 tot 5.000 woningen**. Om dit voorbeeld na 2030 realiteit te laten worden zetten we nu al voorbereidende stappen.

Nieuwe woningen zijn belangrijk, maar we vergeten de bestaande wijken niet. Veel mensen wonen in oudere huizen die niet altijd meer passen bij hun wensen of in wijken waar leefbaarheidsproblemen toenemen. Samen met woningcorporaties en huiseigenaren zoeken we naar oplossingen voor betere bouwkwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid. Soms betekent dat ook dat er woningen gesloopt worden, om letterlijk plaats te maken voor iets nieuws. Iets beters. Want **Kwaliteit staat voorop**.

Daar hangt wel een prijskaartje aan. We maken zo veel mogelijk gebruik van landelijke en provinciale subsidies en regelingen maar realistisch moeten we constateren dat onze ambities onze financiën te boven gaan.

Dat betekent dat het waarmaken van de ambitie voor een goede woon- en leefomgeving in onze gemeente en het behalen van doelen valt of staat met bestuurlijke keuzes.

Dit volkshuisvestingsprogramma biedt een leidraad om die keuzes in evenwicht, weloverwogen te maken en uit te leggen.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aan de slag met het 'Goede Wonen'.

'Goed wonen in Sittard-Geleen' is de titel van ons volkshuisvestingsprogramma. Het laat onze ambities op het gebied van volkshuisvesting voor de komende jaren zien.

Dit programma is een uitwerking van onze ambities op het gebied van volkshuisvesting in de omgevingsvisie. Hiermee werken we aan een prettige en gezonde leefomgeving, waar iedereen zich thuis voelt en er genoeg woningen zijn voor iedereen. We zetten in op een divers en inclusief woningaanbod, in prijs én in het soort woningen. Dat doen we met aandacht voor de juiste woning op de juiste plek, via nieuwbouw en via transformatie van bestaande gebouwen en woningen. We dragen bij aan het vervangen of verduurzamen van slechte woningen, waardoor de woonkwaliteit en duurzaamheid verbetert.

We willen dat onze steden en dorpen aantrekkelijk zijn voor bestaande en nieuwe inwoners. Dat draagt bij aan het op peil houden van de beroepsbevolking. Een divers woningaanbod draagt bij aan een inclusievere samenleving. Want er is plek voor iedereen, ongeacht achtergrond, inkomen, leeftijd of opleidingsniveau.

Met dit programma kunnen we ervoor zorgen dat de keuzes die per project gemaakt worden, bijdragen aan onze doelen en het vergroten van de woonkwaliteit in Sittard-Geleen. We beschrijven wat voor soort woningen we nodig hebben en waar die nodig zijn. Ook benoemen we hoe we sturen op betaalbaarheid en wat de relatie is tussen nieuwbouw en bestaande woningen. In dit programma gaan we als gemeente een stap verder dan alleen de wettelijke volkshuisvestelijke kaders. We willen lokale uitdagingen met onze partners aanpakken.

Met dit volkshuisvestingsprogramma laten we zien hoe we samen koers zetten naar het 'goede wonen' in de toekomst.

Waarom nieuw beleid?

Drie belangrijke ontwikkelingen vormen de basis voor dit programma:

1. Nieuwe wetten en een nieuwe omgevingsvisie met een nieuwe koers op het gebied van volkshuisvesting;
2. De behoefte aan actualisatie van verouderd woonbeleid;
3. De wens om als gemeente een grotere rol te spelen in de woonopgave.

1: Nieuwe wetten en de omgevingsvisie

De invoering van de Omgevingswet in 2024 en de verwachte Wet versterking regie volkshuisvesting(1) heeft een belangrijke impact op het woonbeleid van gemeenten. De Omgevingswet verplicht ons een integrale omgevingsvisie op te stellen. De omgevingsvisie van Sittard-Geleen is in maart 2025 vastgesteld. In de omgevingsvisie hebben we als gemeente een nieuwe koers gekozen op het gebied van woningbouw. Het volkshuisvestingsprogramma is een uitwerking van onze omgevingsvisie.

De verwachte Wet versterking regie volkshuisvesting gaat gemeenten verplichten een volkshuisvestingsprogramma op te stellen. Enerzijds om bij te dragen aan het bouwen van meer woningen. Anderzijds om te sturen op de betaalbaarheid en de spreiding van de woningvoorraad. Gemeenten worden verplicht duidelijk beleid te voeren voor het aantal te bouwen woningen en de betaalbaarheid daarvan. Dit vraagt om een goed doordacht afwegingskader. Dit wordt met het volkshuisvestingsprogramma opgesteld.

Hiermee worden de afwegingen en keuzes per project helder en samenhangend gemaakt.

2: Behoeftte aan een actueel woonbeleid

De gemeentelijke woonvisie uit 2016 en daarmee samenhangende beleidsregels en (sub)regionaal beleid passen niet meer bij de volkshuisvestelijke opgaves van deze tijd en de ambities uit onze omgevingsvisie. Om te versnellen en slimme keuzes te kunnen maken hebben we behoefte aan een samenhangend kader, waarmee we systematisch uitvoering kunnen geven aan onze volkshuisvestingsvraagstukken. In paragraaf 5.5 is de relatie beschreven met gemeentelijk en regionaal woonbeleid.

3: Versterking van de sturingskracht en regionale samenwerking

We willen als gemeente onze positie als regisseur van het vervullen van de woonbehoeftes van onze inwoners en de kwaliteit van de woonomgeving versterken. Met een sterker sturingskader breiden we onze regierol uit en pakken we vaker een actieve rol in ontwikkelingen. Met dit volkshuisvestingsprogramma geven we meer richting aan de woningbouwopgaven. Hierbij zijn we flexibel en leveren we maatwerk voor verschillende behoeftes en doelgroepen. Dit versterkt de regie en zorgt ervoor dat we niet alleen afhankelijk zijn van externe initiatiefnemers, maar ook zelf initiatiefnemer kunnen zijn.

1.2 Samenvatting en proces

Samenvatting

Samen bouwen aan een veerkrachtige en toekomstbestendige woonomgeving.

Sittard-Geleen staat voor een grote uitdaging én een mooie kans: zorgen dat iedereen prettig kan wonen, nu en in de toekomst. Met het volkshuisvestingsprogramma zetten we een duidelijke koers uit. Ons doel? **Een woningmarkt die betaalbaar, divers en toekomstbestendig is.**

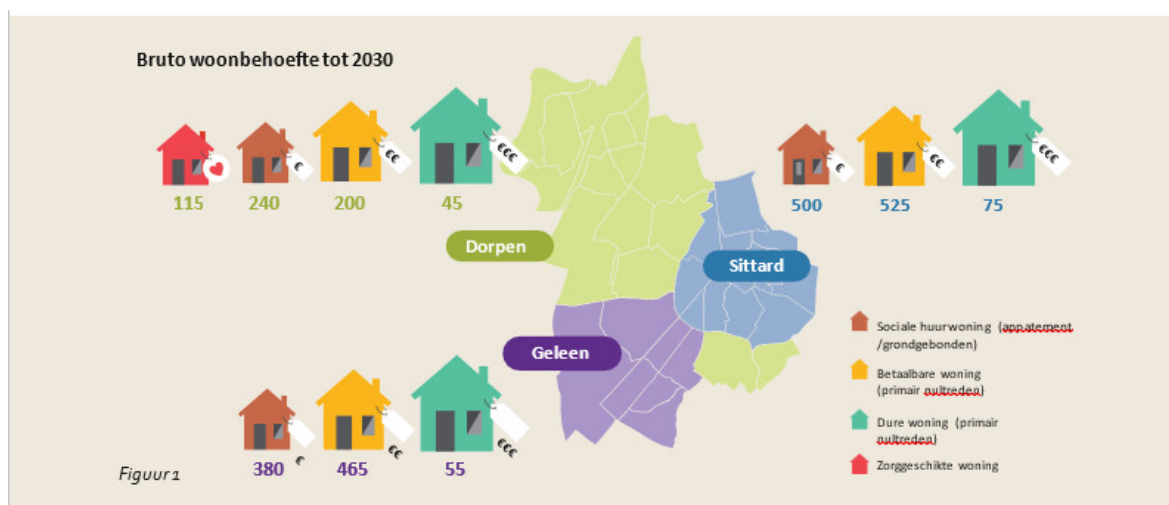
Waarom dit programma?

De invoering van de **Omgevingswet** en de aankomende **Wet versterking regie volkshuisvesting** geven gemeenten meer verantwoordelijkheid om te sturen op woningbouw, betaalbaarheid en spreiding. Tegelijkertijd is ons oude woonbeleid verouderd en sluit het niet meer aan bij de realiteit van vandaag. Dit programma biedt een samenhangend kader waarmee we:

- **Betaalbaarheid borgen** voor starters, gezinnen en senioren.
- **Levensloopbestendige woningen realiseren** voor een vergrijzende samenleving.
- **Kwetsbare wijken versterken** en leegstand voorkomen
- **Nieuwe inwoners aantrekken** om onze beroepsbevolking op peil te houden.

Onze ambitie in cijfers

- **2.600 nieuwe woningen tot 2030**, waarvan **twee derde betaalbaar** (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop).
- **Meer levensloopbestendige en nultredenwoningen**, zodat ouderen langer zelfstandig kunnen wonen.
- **Sociale huurvoorraad groeit van 28% naar 30%. Gebiedsgericht ontwikkelen:**
 - **Sittard:** 1.100 woningen, met focus op het centrum als bruisend woon-werkgebied.
 - **Geleen:** 900 woningen, met een compact en levendig centrum.
 - **Dorpen:** 600 woningen, kleinschalig en passend bij het dorpskarakter.
- Een verdere groei met **500 tot 5.000 woningen in het stationsgebied** om nieuwe inwoners te trekken en een bruisende stationswijk te ontwikkelen.



Onze aanpak

- **Transformeren vóór nieuwbouw:** leegstaande panden krijgen een tweede leven als woning.
- **Inbreiden vóór uitbreiden:** bouwen binnen bestaande kernen, met oog voor groen en leefbaarheid.
- **Ruimte maken voor nieuwbouw:** locaties aanwijzen en inbrengen zodat er 2.600 woningen bij kunnen komen.
- **Voorkeursrecht vestigen en locaties kopen:** we gaan weer een actief grondbeleid voeren.
- **Adaptief programmeren:** we sturen bij als de vraag verandert.
- **Samenwerking:** met woningcorporaties, ontwikkelaars, zorgpartners en inwoners.

Meer dan stenen stapelen

Goed wonen gaat verder dan huizen bouwen. Het gaat om veerkrachtige wijken, duurzame woningen en een aantrekkelijke leefomgeving. We investeren in:

- **Betaalbaarheid:** via een vereveningsfonds, startersleningen en slimme afspraken.

- **Veerkracht vergroten:** samen met corporaties verbeteren we woningen én leefbaarheid via een inpondingsstrategie, een nieuwe woonverdeelsleutel en een andere aanpak op de bouw van sociale huurwoningen.
- **Bijzondere doelgroepen:** van mantelzorgers en internationale werknemers, tot studenten, statushouders en woonwagengebwoners.

Maatschappelijke meerwaarde in plaats van een verdienmodel

De tijd dat gemeenten eenvoudig geld konden verdienen met woningbouw is voorbij. Overheden zullen stevig moeten investeren in woningen én voorzieningen. Daarom gaan we anders kijken naar hoe we gronden tot ontwikkeling brengen, hoe projecten die geld opbrengen bij kunnen dragen aan ontwikkelingen die geld kosten en stellen we maatschappelijke meerwaarde centraal.

Waarom dit belangrijk is

Sittard-Geleen wil aantrekkelijk blijven voor iedereen: van jonge gezinnen tot senioren, van lokale inwoners tot nieuwe kenniswerkers. Met dit programma zorgen we voor een woningmarkt die meebeweegt met de toekomst. **Samen maken we Sittard-Geleen tot een plek waar het goed wonen is – nu én in 2030.**

Proces

Het programma is gebaseerd op de volgende verschillende onderzoeken en publicaties:

- Woonbehoefteonderzoek Sittard-Geleen – Stec Groep, 2023
- Schaarsteonderzoek – Stec Groep, 2023 Betaalbaar wonen in Sittard-Geleen, Stec Groep, 2023
- Woonbehoefteonderzoek Westelijke Mijnstreek, Stec Groep, 2023
- Limburgse Woonmonitor 2024, Provincie Limburg, 2024
- Woonzorgstrategie - InnDev, 2024 Veerkracht in Sittard-Geleen, Circusvis, 2025 Progneff 2023

De opzet en inhoud van het programma is op verschillende momenten besproken met de volgende partners:

- Woningcorporaties ZOwonen, Wonen Limburg, Zaaamwonen, Woonpunt en Wonen Zuid
- Ontwikkelaars: Laudy, Van Wijnen, Mulleners Vastgoed, Tenzin Vastgoed
- Makelaars: Royworks, Smeets Vastgoed
- Overheden: gemeente Beek, gemeente Stein, Provincie Limburg

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 schetsen we de belangrijkste ontwikkelingen op het gebied van de woonbehoefte, huishoudens en demografie. In hoofdstuk 3 schetsen we aan de hand van de omgevingsvisie 2025-2040 'Samen stad en dorp maken' onze doelen. In hoofdstuk 4 is, op basis van de Sittard-Geleense woonladder, een onderliggend programma per deelgebied uitgewerkt. Daarbij leggen we de verbinding met aanpalende beleidsthema's en worden ook de bijzondere doelgroepen verder gespecificeerd. In hoofdstuk 5 is beschreven welke strategieën we inzetten om onze doelen te realiseren. Ook lichten we toe hoe we ontwikkelingen monitoren en hoe het programma zich verhoudt tot ander beleid. In de bijlages worden de belangrijkste termen beschreven en zijn de geraadpleegde bronnen te vinden.

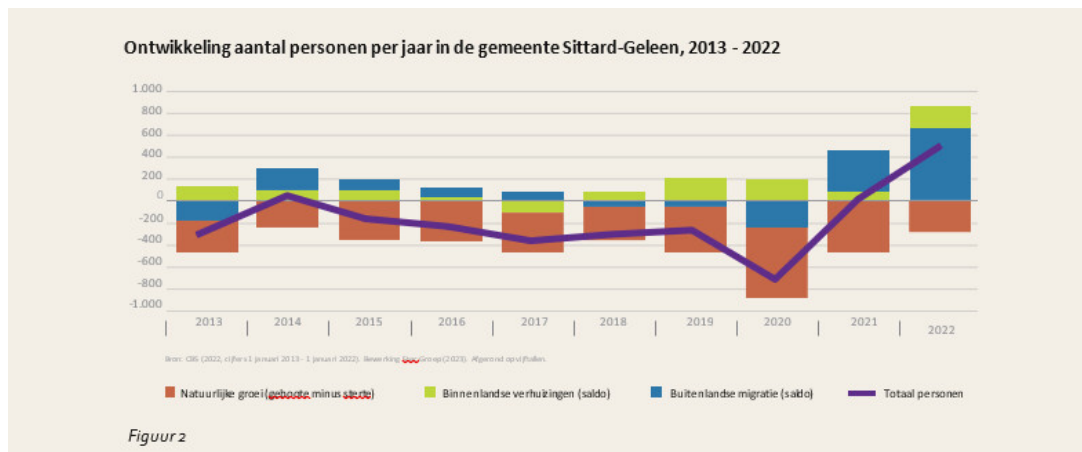
Hoofdstuk 2 Opgaves en behoeften

2.1 Demografische ontwikkelingen

De woonbehoefte in Sittard-Geleen is door demografische ontwikkelingen steeds aan het veranderen. Hierdoor hebben we als samenleving behoefte aan andere woningen. Ook financiële en wettelijke ontwikkelingen spelen hierop in.

De ontwikkeling van de woonbehoefte hebben we in beeld gebracht met een woonbehoefteonderzoek en een schaarsteonderzoek (Stec Groep, 2023). In die onderzoeken zijn verschillende scenario's bekeken. Het belangrijkste verschil tussen die scenario's is hoeveel mensen van buiten de gemeente naar Sittard-Geleen verhuizen.

Een woonbehoefteonderzoek is altijd een momentopname en gebaseerd op allerlei variabelen. Om die reden herhalen we het onderzoek regelmatig en stemmen we de resultaten af met makelaars, ontwikkelaars en woningcorporaties. Het behoefteonderzoek is richtinggevend, maar niet bepalend. Daarmee bedoelen we dat het ons helpt met begrijpen waar behoefte aan is, maar dat de getallen uit het onderzoek geen harde grenzen zijn.



Bevolkingsontwikkeling

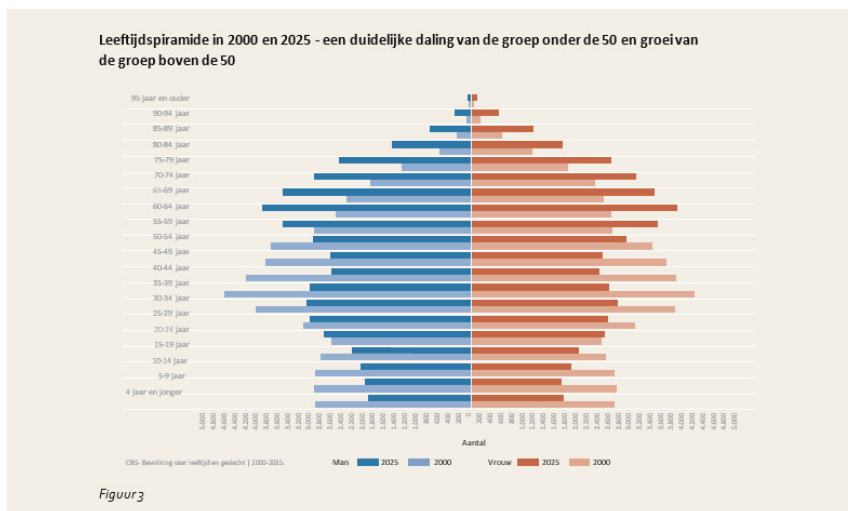
De afgelopen jaren nam het aantal inwoners in onze gemeente langzaam af, van 98.412 in 2000 naar 92.650 in 2024. Er overleden meer mensen dan er werden geboren en dat werd niet aangevuld met mensen die naar Sittard-Geleen verhuisden. Zonder die migratie neemt het aantal inwoners in Sittard-Geleen af. Dit geldt ook voor veel andere Zuid-Limburgse gemeenten. Migratie remt de afname en kan ook voor een toename van het aantal inwoners zorgen. Sinds 2021 is het aantal inwoners in onze gemeente weer (beperkt) toegenomen. Die groei komt nagenoeg volledig door binnenlandse verhuizingen naar onze gemeente en buitenlandse migratie (Oekraïense ontheemden, statushouders, internationale werknemers en andere verhuizingen). De redenen achter de migratie hebben we nog niet voldoende in beeld en moet verder onderzocht worden.

Migratie is moeilijk te voorspellen, maar in de hele provincie zien we de afgelopen jaren een stijging van de migratie naar de Limburgse gemeenten. De verwachting is dan ook dat die groei nog even doorzet of in ieder geval stabiliseert. Onder bepaalde economische omstandigheden kan die migratiegroei nog verder toenemen. Een succesvolle ontwikkeling van de Brightlands Chemelot Campus kan volgens het regionaal behoefteonderzoek uit 2023 zorgen voor 850 extra huishoudens in de Westelijke Mijnstreek. Als de migratiestroom onverwachts afneemt, zorgt dat voor een afname van het aantal huishoudens na 2030. Na 2030 is de kans op afname van huishoudens sowieso groter. Zonder een extra migratietoename verwachten we na 2030 een daling van het aantal inwoners én huishoudens (Progneff 2023).

Er is geen enkel onderzoek dat de toekomst voorspelt, en dat vraagt flexibiliteit van de gemeente. Afhankelijk van de mate waarin we erin slagen mensen van buiten Sittard-Geleen aan ons te binden stijgt of daalt de behoefte aan woningen.

Ook de samenstelling van de bevolking verandert. De afgelopen twintig jaar is het aantal ouderen toegenomen en het aantal jongeren afgenomen. Dat noemen we vergrijzing en ontgroening. Dat heeft duidelijke sociaal-maatschappelijke en economische gevolgen. De groep werkenden neemt af.

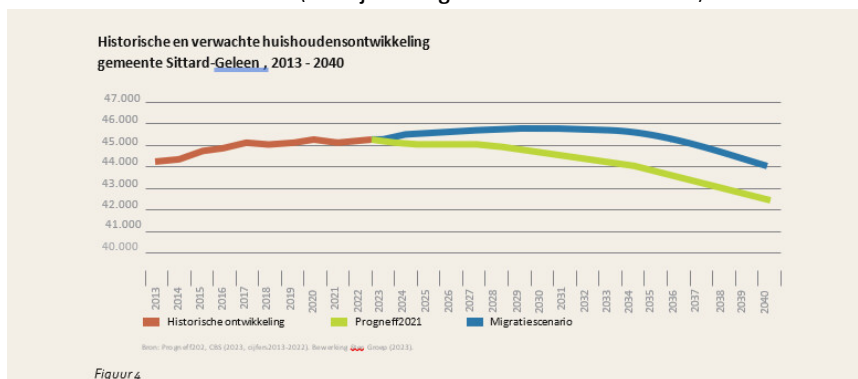
Dat heeft gevolgen voor onze bedrijven, de jonge aanwas bij verenigingen staat onder druk en de zorgkosten nemen toe. Op het gebied van wonen betekent dit een vraag naar andere woningen: meer levensloopbestendige woningen. De veranderende samenstelling van onze samenleving wordt overigens vele male sterker verklaard door vergrijzing dan door immigratie.



Huishoudensontwikkeling

Niet alleen de ontwikkeling van het aantal inwoners is belangrijk om te weten. Ook de ontwikkeling van de huishoudens is belangrijk bij het bepalen van de toekomstige woningvoorraad. Het aantal inwoners is afgenomen, maar het aantal huishoudens stijgt al jaren. Dat is een landelijke ontwikkeling die vooral veroorzaakt wordt door de ‘verdunning’ van huishoudens. Dat betekent dat er steeds minder mensen in hetzelfde huis wonen. Dat komt onder andere doordat mensen langer alleen wonen, vaker scheiden en ouderen langer thuis wonen. Daardoor gebruiken minder mensen net zoveel huizen en heeft de bevolkingsafname niet gezorgd voor meer vrijkomende woningen.

Die huishoudensverdunning gaat naar verwachting nog een aantal jaar door. Dat zorgt, samen met de verwachte toename aan migratie, dat het aantal huishoudens in Sittard-Geleen tot zeker 2030 blijft groeien. Mogelijk zelfs tot 2035 als de migratiestroom toe neemt. De verwachting is dat het aantal huishoudens daarna afneemt (tenzij de migratie verder toeneemt).



Bijzondere doelgroepen

Voor een bepaalde groep mensen is het nog moeilijker om een passende woning te vinden. Door persoonlijke omstandigheden of levensfase is het voor hen lastiger een huis te vinden. We noemen deze mensen ‘aandachtsgroepen’ op de woningmarkt. De ene aandachtsgroep heeft behoefte aan een specifieke woonvorm (bijvoorbeeld studenten, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners). Voor andere groepen geldt dat zij een ‘gewone’ betaalbare woning nodig hebben, maar het krijgen van die woning dringend noodzakelijk is (er is dus urgentie).

Het Rijk heeft in de Huisvestingswet een aantal doelgroepen benoemd die met urgentie een woning moeten krijgen. Met het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting wordt de Huisvestingswet gewijzigd en komt daar een aantal categorieën ‘urgenten’ bij. Urgenten krijgen voorrang bij toewijzing van een sociale huurwoning. Urgenten zijn:

- Mantelzorgers en mantelzorgontvangers; Ernstig chronisch zieken en/of **woningzoekenden met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of psychische aandoening** die vanwege hun ziekte of beperking niet meer in hun woning kunnen blijven;
- Woningzoekenden die uitstromen uit:

1. de maatschappelijke opvang;
2. de opvang voor slachtoffers van huiselijk geweld (vrouwenopvang);
3. de opvang slachtoffers mensenhandel;
4. een beschermd wonen instelling;
5. de klinische geestelijke gezondheidszorg;
6. forensische zorg met verblijf;
7. een instelling voor detentie en jeugdetentie
8. de seksbranche.

Naast de urgenten zijn er andere groepen die we als gemeente extra willen helpen, vanwege wettelijke verplichtingen of de impact op de lokale woningvoorraad. Dit zijn:

- **Statushouders:** Statushouders zijn vluchtelingen of asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben gekregen en in Nederland mogen blijven. Als zij nog in een asielzoekerscentrum worden opgevangen hebben zij een huis nodig. Het Rijk legt gemeenten daarvoor een taakstelling op. In de Huisvestingswet is geregeld dat gemeenten voor de huisvesting van statushouders zorgen. Meestal hebben ze recht op een sociale huurwoning van de woningcorporaties. Hierover worden prestatieafspraken met de corporaties².
- **Woonwagengewoners:** Huisvesting van woonwagengewoners is een primaire taak van de gemeente. In de Woningwet staat dat de gemeente verantwoordelijk is voor het huisvestingsbeleid voor wonen in woonwagens in lijn met het mensenrechtelijk kader voor de culturele identiteit van woonwagengewoners (Roma, Sinti en reizigers). In de uitspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens in 2018 is bepaald dat wonen in een woonwagen op een standplaats in familieverband een beschermde woonvorm is die voldoende effectief gefaciliteerd dient te worden. De gemeente Sittard-Geleen heeft een grote woonwagenpopulatie. Er zijn 24 woonwagenlocaties met in totaal 174 officiële woonwagenstandplaatsen en 12 niet-vergunde standplaatsen. Er is ook een wachtlijst met mensen die wachten op een nieuwe standplaats.
- **Internationale werknemers:** Door vergrijzing en krapte op de arbeidsmarkt kijken bedrijven steeds vaker naar personeel van buiten Nederland om hun vacatures in te vullen. De verwachting is dat de komende jaren de groep internationale werknemers die hier woont en werkt zal toenemen. Met internationale werknemers richten we ons vooral op de groep die niet in de reguliere woningmarkt terecht kunnen. Dit is de groep die ook wel arbeidsmigranten genoemd worden. Gemiddeld verblijft een arbeidsmigrant 1 tot 2 jaar binnen de regio. In 2025 verblijven er naar schatting 1.600 buitenlandse werknemers in Sittard-Geleen. Dit aantal is waarschijnlijk een onderschatting, vanwege de beperkte registratie van deze groep bij de gemeente³. Elk jaar komen er ongeveer 100 arbeidsmigranten bij die in Sittard-Geleen verblijven. De groep expats (vaak theoretisch opgeleid) vestigen zich veelal langjarig in reguliere woningen en worden daarmee onderdeel van de reguliere woningmarkt. De omvang van die groep gaan we beter in beeld brengen.

2. In juli 2025 heeft de Tweede Kamer een amendement aangenomen op de Wet versterking regie volkshuisvesting dat statushouders te allen tijde uitsluit van voorrang bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Als de wet door de Eerste Kamer wordt aangenomen heeft dit gevolgen voor de afspraken die gemaakt kunnen worden met de corporaties.

3. Iedereen die in Nederland verblijft moet in het BRP (Basisregistratie Personen) worden ingeschreven. Bij arbeidsmigranten die hier maar kort verblijven gebeurt dit niet altijd.

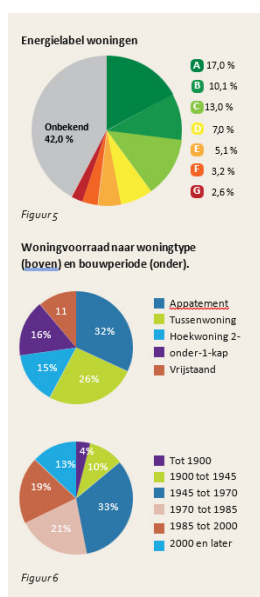
2.2 Huidige woningvoorraad en leefomgeving

Woningvoorraad

In Sittard-Geleen bestaat de woningvoorraad grotendeels uit grondgebonden koopwoningen (56%) en voor een klein deel uit koopappartementen (4%). De overige 40% zijn huurwoningen. Van alle woningen is 28% in bezit van vijf woningcorporaties. Die woningen zijn een mix van grondgebonden eengezinswoningen, appartementen en zorggeschikte woningen. De corporaties verhuren bijna al hun woningen in de sociale huur (onder de liberalisatiegrens⁴).

Koopwoningen zijn hier minder duur dan in veel andere gemeenten in Nederland. Maar de prijzen zijn wel – net als elders – sterk gestegen de laatste jaren. Daardoor is de betaalbaarheid van koopwoningen ook hier flink onder druk komen te staan. Verschillende groepen worden daardoor extra hard geraakt. De behoefte aan sociale huurwoningen groeit daarom harder dan de nieuwbouw waardoor wachttijden oplopen. Ook passen de prijzen van bestaande en nieuwe koopwoningen niet meer bij de bestedingsruimte van het grootste deel van onze inwoners. Voor inwoners zonder voldoende spaargeld of eigen vastgoed is het daardoor extra lastig om een eigen woning te kopen. Die zijn daardoor afhankelijk van het beperkte vrijesector huuraanbod.

De woningvoorraad is ook behoorlijk verouderd. Ruim de helft van de woningen is gebouwd in de periode 1945-1985. In Geleen en de dorpen is dit aandeel wat groter dan in Sittard. Woningen uit deze bouwperiode worden als kwetsbaar gezien, vanwege hun matige bouwkwaliteit. Oudere woningen hebben ook bijna altijd slechtere energielabels. Maar liefst een derde van de woningen in Sittard-Geleen heeft een energielabel tussen D en G. Een vijfde heeft een label van E, F of G. De woningen met een label D of slechter mogen vanaf 2030 niet meer worden verhuurd. Corporaties verduurzamen of vervangen daarom stapsgewijs hun oudere woningen.



Leefomgeving

In de meeste wijken en dorpen wonen mensen prettig samen op een manier die bij hen past. Maar er zijn ook een paar wijken waar die positieve basis (ook wel veerkracht genoemd) er niet of onvoldoende is. In een tijd waarin het woningtekort en klimaat- en energiedoelen de woonagenda bepalen, is het belangrijk de sociaal-maatschappelijke uitdagingen niet uit het oog te verliezen.

Ook in Sittard en Geleen zien we buurten met overlast en onveiligheid. Dat heeft niet altijd een directe invloed op de leefkwaliteit, omdat mensen met elkaar zorgen voor een prettige omgeving. Maar er zijn ook buurten waar problemen voor en achter de voordeur samenkomen en de veerkracht van de wijk onder druk staat. Het gaat dan om delen van de wijken Overhoven, Limbrichterveld, Stadbroek, Vrangendael, Kemperkoul, Sanderbout, Lindenheuvel, Geleen-Noord, Geleen-Zuid en Haesselderveld. Dit zijn plekken waar mensen wonen die zich in een kwetsbare positie bevinden en waar er problemen zijn op het gebied van overlast en onveiligheid. Het zijn allemaal gebieden met een hoog aandeel corporatiebezit. De grootste opgaves liggen in delen van Overhoven, Stadbroek, Vrangendael en Geleen-Zuid. Maar ook een wijk als Sanderbout vraagt aandacht. Hier heeft een herstructurering plaatsgevonden, maar deze heeft niet per se geleid tot meer veerkracht.

In deze wijken ligt de opgaven niet alleen bij het aanpakken van de woningvoorraad. Er moet er ook nadrukkelijk worden gekeken naar de openbare ruimte en hoe deze bijdraagt aan ontmoeting en beweging. En naar de aanwezigheid en inzet van professionals vanuit het sociale domein zoals een opbouwwerker, BOA's en woonconsulenten. Een ander woonruimte-verdeelsysteem door de corporaties kan in bepaalde buurten ook een flink verschil maken.

Risico op kwetsbare woningen

Door demografische ontwikkelingen en klimaatverandering neemt de vraag naar bepaalde soorten woningen af. Met name oudere grondgebonden woningen en appartementen zonder lift in kwetsbare wijken lopen het risico in waarde te dalen of ongewenst te worden. Een vergrijzende samenleving met een beperkte groei van jongeren heeft een grotere behoefte aan levensloopbestendige en nultredenwoningen. Daarnaast zijn oudere woningen vaker bouwkundig in een minder goede staat. En moet er veel worden geïnvesteerd om ze te verduurzamen (tegenaan hittestress, elektrificatie, van het gas af, et cetera).

Het betaalbaarheidsdilemma

De betaalbaarheid van woningen staat al een aantal jaar onder druk. Ook in Sittard-Geleen stijgen de woningprijzen en is het aanbod in het betaalbare segment aanmerkelijk kleiner dan het aantal woningzoekenden. In 2023 hebben we een schaarsteonderzoek uit laten voeren. Daarmee is in beeld gebracht wat de mogelijkheden zijn van onze inwoners op de huur- en koopmarkt. De conclusie was dat er een tekort aan betaalbare huur- en koopwoningen is. Huishoudens met een laag-en middeninkomen hebben onvoldoende mogelijkheden om een passende betaalbare woning te vinden. Er is namelijk schaarste in koopwoningen met een WOZ-waarde tot 245.000 euro. Omdat de woningbouwproductie de afgelopen jaren vooral in de midden- en hogere segmenten heeft plaatsgevonden, zijn deze gegevens als het onderzoek nu opnieuw uitgevoerd zou worden niet verbeterd. Daar komt bij dat onze samenleving een relatief lage financiële draagkracht heeft vergeleken met het Nederlands gemiddelde.

We zien dat met name de lage inkomens zonder de mogelijkheid van passende toewijzing ('recht' op sociale huur) de grootste uitdaging hebben in onze gemeente. Ze kunnen niet terecht in het merendeel van de sociale huurvoorraad. Daarnaast is de hypotheek die deze huishoudens kunnen krijgen te laag voor de gemiddelde koopwoning. Net als de landelijke trend is deze groep hierdoor sterk afhankelijk van het middenhuursegment. Deze tekorten en concurrentie op de woningmarkt jagen ook het overbieden aan, waardoor mensen ook hun spaargeld aan moeten spreken.

Het realiseren van woningen in de segmenten met de grootste tekorten is lastig. De materiaal- en personeelskosten in de bouwsector zijn de afgelopen jaren ontzettend hard gestegen. Hierdoor worden traditionele nieuwbouwwoningen nagenoeg niet aangeboden in dit prijssegment. In de praktijk blijkt enkel transformatie van bestaande panden naar, en het nieuwbouwen van kleine appartementen en studio's voor woningen in die lagere segmenten te zorgen. Gelijktijdig blijven de kosten stijgen in het bestaande woningaanbod, waardoor het aanbod van dit segment steeds kleiner wordt.

Het Rijk bepaalt jaarlijks de 'standaard' voor betaalbare woningen. In 2025 kost een betaalbare koopwoning € 405.000,- of minder. De bovengrens voor middenhuur is vastgesteld op € 1.184,82,-. De prijzen sluiten niet aan bij financiële draagkracht van onze inwoners. Dit is echter een van de weinige manieren om als gemeenten eisen te stellen aan nieuwbouwprojecten.

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

Figuur 7: Deze tabel laat zien welk deel van de samenleving op basis van inkomen in welke segmenten kan huren en kopen en water daadwerkelijk beschikbaar is in de segmenten in 2023. (Bron: ~~Schaarsteonderzoek~~, ~~Stec~~ Groep, 2023)

4. De liberalisatiegrens is het bedrag dat bij het ingaan van de huur de grens aangeeft tussen een sociale huurwoning en middenhuurwoning of een vrijesectorwoning.

2.3 woonbehoefte

De combinatie van demografische ontwikkelingen en de huidige woningvoorraad bepalen samen de daadwerkelijke behoefte. De ontwikkeling van de betaalbaarheid, de ambitie om meer mensen van buiten Sittard-Geleen aan te trekken en de behoefte aan kwalitatief betere woningen (o.a. door de klimaatopgave) hebben daar ook weer invloed op. Dat zorgt voor de hieronder beschreven woonbehoefte in Sittard-Geleen.

Vooraf behoefte aan betaalbare en levensloopbestendige woningen

Op basis van bovenstaande demografische ontwikkelingen, de bestaande woningvoorraad en het behoefteonderzoek, kunnen we een inschatting maken van de woonbehoefte de komende jaren. De belangrijkste behoeften zijn:

Levensloopbestendig en nultredenwoningen

Levensloopbestendige woningen zijn zo ontworpen dat de belangrijkste functies zonder trappen of obstakels te bereiken zijn. Of dat ze gemakkelijk verbouwd kunnen worden om dit mogelijk te maken. Nultredenwoningen zijn nagenoeg obstakelvrij. De toenemende groep senioren en zorgbehoevenden heeft veelal behoefte aan dit soort woningen. Veel senioren wonen nu nog in reguliere grondgebonden gezinswoningen. Zij overwegen waar mogelijk hun woning aan te passen of te verhuizen als hun woning te groot wordt of door trappen en andere obstakels niet meer geschikt is.

De mate waarin deze groep daadwerkelijk gaat verhuizen, en dus een gezinswoning achterlaat voor een nieuw gezin, is afhankelijk van een aantal zaken. Veel bestaande woningen kunnen door ingrepen alsnog geschikt gemaakt worden. Trapliften en andere zorgvoorzieningen kunnen in veel woningen ingebouwd worden. Als dit niet mogelijk is, of als de bewoner kleiner wil gaan wonen, is de nabijheid en betaalbaarheid van een geschikte woning de volgende uitdaging. Senioren willen veelal in de buurt blijven wonen omdat ze daar hun sociaal netwerk hebben. Dus als het lokaal aanbod beperkt is, blijven ze vaak alsnog in hun (niet meer geschikte) huis wonen. Daarnaast hebben senioren in een koopwoning vaak relatief lagere woonlasten omdat hun hypotheek is afbetaald. Verhuizen naar een huurwoning of het kopen van een nieuwe (en dus vaak duurdere) woning zorgt voor hogere woonlasten, die ze niet kunnen of willen betalen.

Betaalbare woningen en sociale huur

De behoefte aan betaalbare woningen is grotendeels het gevolg van de sterk gestegen prijzen van koopwoningen. Deze zijn daardoor minder bereikbaar voor mensen met een laag of middeninkomen. Huren is voor hen momenteel het enige alternatief. Huishoudens met een laag of middeninkomen willen best in een koopwoning wonen, maar dan moet de prijs van de koopwoning passen bij de hypotheekmogelijkheden en (dus) lager zijn. Dit is een relevant gegeven voor het volkshuisvestingprogramma. Het betekent namelijk dat het onderscheid tussen koop en huur in de 'betaalbare' woonbehoefte niet zo zwart-wit is. Daarnaast groeit de groep die afhankelijk is van de sociale huur. In die sociale huursector loopt de bouw van nieuwe woningen bovendien achter op de toenemende vraag.

Behoeftte aan woningen in bijna alle wijken en dorpen

Het woonbehoefteonderzoek laat zien dat een groot deel van de woonbehoefte in Sittard-Geleen komt vanuit eigen inwoners. Tweederde van de mensen die na een verhuizing in Sittard-Geleen woont, woonde daarvoor ook al hier.

Ook zien we dat de inwoners gehecht zijn aan de eigen woonplaats. Veel verhuizingen vinden namelijk plaats binnen de eigen stad of tussen nabijgelegen dorpen. Tussen de stedelijke gebieden Sittard en Geleen is er minder uitwisseling. Er moet dus in alle wijken en dorpen plek zijn voor nieuwe woningen, waarbij aanbod en behoefte in balans moet zijn.

Totale behoefte per woningtype

De totale woonbehoefte in aantallen is afhankelijk van allerlei aspecten. De belangrijkste is de migratieinstroom en de ontwikkeling van woningprijzen. Deze aspecten zijn in het behoefteonderzoek uitgewerkt in verschillende scenario's. Provinciebreed is ingeschat dat het 'migratiescenario' het meest voor de hand liggende scenario is. Dat nemen we daarom als uitgangspunt bij het bepalen van de behoefte in aantallen.

Naar verwachting neemt het aantal huishoudens toe met ongeveer 535 in 2030. Die vraag komt vanuit mensen die naar onze gemeente verhuizen en de nog steeds doorgaande huishoudensverdunding. Dat betekent dat er minimaal 535 nieuwe woningen gebouwd moeten worden. Daarnaast hebben bestaande inwoners ook woonwensen. Deze kunnen ze invullen door aanpassing van hun huidige woning of door

te verhuizen. Ze willen doorgroeien in hun zogenoemde wooncarrière; van een starterswoning tot een zorggeschikte woning. Als we hun verhuishwens afzetten tegen de voorraad, zien we een tekort aan met name betaalbare en nulredenwoningen. Dat is dus deels een theoretische voorspelling. Want mensen kunnen wel een verhuishwens hebben, dat betekent niet dat ze meteen verhuizen. De gewenste woning moet beschikbaar zijn, passen binnen het budget, voldoen aan locatiewensen en de oude woning moet verkocht kunnen worden.

Als we volledig voorzien in die theoretische behoefte in de vorm van nieuwbouw, zien we een verwacht tekort van nog eens ongeveer 2.100 extra woningen. In totaal dus ongeveer 2.600 woningen. Hiervoor moeten dan echter ook ongeveer 2.100 woningen worden gesloopt (of er moeten extra nieuwe inwoners naar Sittard-Geleen omen om de achterblijvende woningen te kopen). Immers, al die mensen die doormoeten naar een nieuwe woning, moeten hun oude woning ook kunnen verkopen. Een andere oplossing is het aanpassen van bestaande woningen om beter te voldoen aan de behoefte.

Op korte termijn zijn er vanwege het toenemend aantal huishoudens nog voldoende kopers. Op langere termijn is er van bepaalde woningen meer aanbod dan vraag. Op dat moment ontstaat het risico op zogenoemde overschotten en bewoners die vastzitten in hun woning, omdat ze door willen stromen maar geen koper kunnen vinden. Dit zijn woningen die niet meer goed verkoopbaar zijn. Bijvoorbeeld omdat ze niet aansluiten bij de behoefte (te duur, niet levensloopbestendig, op de foute plek) of omdat ze bouwkundig niet meer op het juiste niveau te krijgen zijn. Als de migratie toeneemt (en dus het aantal huishoudens) is het risico op overschotten kleiner, omdat de kopersmarkt groeit. Als de migratie afneemt, groeit het risico op overschotten.

Omdat we niet met zekerheid kunnen zeggen hoe de bevolkingssamenstelling zich de komende jaren ontwikkelt, geven we ruimte tot maximaal 2.600 extra woningen in 2030. Het inzetten op 2.600 nieuwe woningen komt dus met een risico. We bieden namelijk meer ruimte dan waar behoefte aan is. Dat vraagt van ons als gemeente om kritisch te blijven op de toekomstbestendigheid van nieuwe woningen en na te denken over hoe kwetsbare woningen aangepakt kunnen worden. Want als de migratie stevig terugvalt, moet worden ingegrepen in het woningbouwprogramma. Daarom monitoren we jaarlijks hoe de behoefte en bevolkingssamenstelling zich ontwikkelt. Hoofdstuk 4 gaat hier verder op in.

Onderstaande tabel laat de theoretische behoefte en overschotten zien uit het behoefteonderzoek uit 2023. De getallen zijn een afzetting van de verhuishwens van mensen ten opzichte van het aanbod. Dat betekent dat we niet deze exacte getallen moeten bouwen, maar het laat zien waar de grootste behoefte aan is en waar risico's liggen.

Inkomensgroep	Bruto behoefte	Theoretisch overschot
Sociale huur – Grondgebonden	835	0
Vrije sector huur – Grondgebonden	55	0
Koop – Grondgebonden	125	-1.000
Sociale huur - Appartementen zonder lift	5	-995
Vrije sector huur – Appartementen zonder lift	100	0
Koop - Appartementen zonder lift	75	0
Sociale huur - Nulreden appartementen	450	0
Vrije sector huur – Nulreden appartementen	355	0
Koop – Nulreden appartementen	615	0
Niet-toekomstbestendige woningen (alle prijssegmenten)	0	0
Totaal	2.615	-1.995

Figuur 8

Hoofdstuk 3 Onze woonambitie voor 2030 - Goed wonen in Sittard-Geleen

Onze stap richting 2030

Goed wonen in Sittard-Geleen, dat is ons doel als overheid. Dat betekent dat er een passende woning is voor iedereen die hier graag wil wonen. Dat de bestaande woningvoorraad klaar is voor de toekomst. En dat de wijken, dorpen en centra gezonde en veerkrachtige woonplekken zijn voor bestaande en nieuwe inwoners.

Na jaren van beperkte woningbouw zitten we al een tijdje in de lift. Ontwikkelaars, corporaties en lokale eigenaren maken en bouwen mooie plannen. Maar alleen woningen bouwen is niet de strategie waar we voor kiezen.

- De betaalbaarheid van bestaande en nieuwe woningen staat onder druk;
- Een opeenstapeling van regels vertraagt ontwikkelingen;
- Bestaande woningen zijn niet meer allemaal klaar voor de toekomst;
- De grote bevolkingsgroei ligt achter ons. Dat vraagt om een andere manier van stad en dorp maken.

Wij laten ons niet opjagen door ongebreideld bij te bouwen, maar blijven ook niet stil zitten. We zetten een kwalitatieve woonomgeving en woningen voorop. Met woningen die passen bij wat mensen echt nodig hebben. Geschikt voor jong en oud. Meer levensloopbestendig en geschikt om voor elkaar te zorgen. Aantrekkelijk voor mensen die al generaties in Sittard-Geleen wonen. En voor de vele (beta) kenniswerkers uit de hele wereld die in de circulaire economie van Zuid-Limburg (komen) werken.

Hoe dan we dat? Door niet alleen te focussen op nieuwbouw en meer op het verbeteren van de bestaande omgeving en woningen. En door anders te denken: wonen is niet alleen een manier om geld te verdienen. Door bewoners een grotere rol te geven bij het bouwen en verbouwen. En door een nieuw normaal op te bouwen met meer schaal, podium, steun en professionalisering van nieuwe woonvormen en woonpraktijken. Met de bewoner, de gemeenschap, de overheid en de markt in een nieuwe rol. Daarin schakelen we tussen grootschalige stedelijke ontwikkelingen in het stationsgebied van Sittard naar pleksgewijze transformaties van oude panden in de dorpen en woonwijken.

Onze doelstellingen

In onze omgevingsvisie hebben we de doelen voor onze woon- en leefomgeving vastgelegd. Met dit programma geven we invulling aan die doelen.

1. In 2030 hebben we een woningvoorraad die aansluit bij de behoefte:

- Door middel van verbouwen en transformeren van de bestaande woningen en nieuwbouw waar nodig is het aandeel levensloopbestendige en nul-tredenwoningen toegenomen.
- Door afspraken te maken met ontwikkelaars en corporaties en andere bouwvormen te kiezen dragen we bij aan het betaalbaar houden van de woningvoorraad. Minimaal tweederde van alle nieuwe woningen is betaalbaar⁵.
- Door afspraken te maken met corporaties laten we de sociale woningvoorraad groeien van 28% richting 30%. De groei vindt vooral plaats in veerkrachtige wijken en niet in de wijken die nu al een hoog aandeel sociale huur hebben.
- We faciliteren een groei van de beroepsbevolking door samen te werken aan nieuwe woonvormen in het stationsgebied van Sittard. Daarmee trekken we nieuwe jongeren en jonge gezinnen aan om de vergrijzende beroepsbevolking aan te vullen.

2. We ontwikkelen met oog voor iedereen.

- Als gemeente hebben we, samen met onze maatschappelijke partners, een verantwoordelijkheid om bijzondere doelgroepen te helpen. Mantelzorgers en ontvangers, ernstig zieken en woningzoekenden die uitstromen helpen we in regionaal verband aan een passende woningen. Lokaal zetten we ons in om woonwagendbewoners, statushouders, arbeidsmigranten en studenten te voorzien van woningen.
- We versterken buurten door een gevarieerde samenstelling van bewoners te stimuleren.

3. De juiste woning komt op de juiste plek.

- Vraag en aanbod wordt afgestemd op basis van drie gebieden (Sittard, Geleen en de dorpen). Als gemeente bouwen we niet zelf, maar sturen we op de plannen van ontwikkelaars en grijpen we in als de gewenste woningen achterblijven. Daartoe zetten we waar nodig eigen locaties in als ontwikkelgebieden en juridische instrumenten om hardere kaders te stellen.
- We ontwikkelen met alle partners een nieuw dynamisch woon- en werkgebied rondom station Sittard en een compact centrum in Geleen.

4. Zorg op de juiste plek.

- Met de zorgpartners, corporaties en CPO's (6) vergroten we het kleinschalige intra- en extramuraal zorgaanbod in de wijken en dorpen.
- In de stadscentra stoppen we de toename van het zorgaanbod om overaanbod te voorkomen.

5. De bestaande woningvoorraad en woon-omgeving is toekomstbestendig.

- Bestaande woningen worden door verbouwing, transformatie of sloop/ nieuwbouw klaargemaakt voor de toekomst.
- We vullen zoveel mogelijk van de woonbehoefte in door bestaande woningen en ander vastgoed te transformeren naar de woningen waar veel vraag naar is.
- We stimuleren circulair bouwen.

Demografische opgave

Naast volkshuisvestelijke doelen hebben we ook demografische en economische opgaven. De demografische ontwikkelingen die in hoofdstuk 2 staan, zijn ontwikkelingen waar wij niet actief op kunnen sturen. Naast de impact op de woningvoorraad zorgen vergrijzing en bevolkingsafname ook voor economische uitdagingen. Het aantal werkenden neemt namelijk gestaag af. Om te voorkomen dat dit voor problemen zorgt bij bedrijven en maatschappelijke organisaties, moet de aanwas van met name jongeren en jonge gezinnen toenemen. Dat is deels een volkshuisvestelijke taak, want de juiste woning moet beschikbaar zijn voor deze mensen.

Maar het aantrekken van jongeren hangt met meer samen dan enkel de woningvoorraad. Het ontwikkelen van veerkrachtige en aantrekkelijke woon- en werkgebieden, werkgelegenheid, kansengelijkheid en maatschappelijke en culturele voorzieningen horen daar allemaal bij.

5. De betaalbaarheidsgrens van het Rijk is daarbij het uitgangspunt. Wij vinden die grens echter niet toepasbaar voor Sittard-Geleen. We zetten er daarom op in om met de provincie te komen tot 'Limburgse grenzen' voor betaalbaarheid. Want ons betreft is dat een getrappt systeem voor starters tot 280.000, -, middeninkomens tot 355.000, - en het Rijksniveau als bovenste grens.

Hoofdstuk 4 Onze woonstrategie

4.1 De bestaande voorraad klaarmaken voor de toekomst

Uit de onderzoeken die hierboven zijn beschreven, blijkt dat er niet alleen een tekort is aan bepaalde woningen. Het blijkt ook dat de bestaande woningen niet passen bij de veranderende vraag. Inwoners hebben de grootste behoefte aan betaalbare woningen voor starters en alleenstaanden en aan toekomstbestendige en nul-tredenwoningen. De meeste woningen zijn juist oudere grondgebonden (niet-levensloopbestendige) woningen. In een gemeente met een gebalanceerde bevolkingsgroei is dat geen probleem. Er komen passende woningen bij en jongeren en jonge gezinnen betrekken de grondgebonden woningen. Maar doordat het aandeel jongeren afneemt en het aandeel senioren groeit, is er een risico dat deze woningen in de toekomst niet meer goed in de markt liggen. Daar komt bij dat een deel van die woningen in kwetsbare wijken liggen en bouwkundig van minder goede kwaliteit zijn.

Naast het bijbouwen van woningen waar behoefte aan is, zetten we ook in op het toekomstbestendig maken van de bestaande voorraad. Daarin zijn we wel realistisch wat we als gemeente kunnen doen en daarom gaan wij experimenteren met wat wij wel kunnen. We hebben zelf geen woningen in bezit en hebben onvoldoende geld om op een impactvolle schaal kwetsbare woningen op te kopen of te verduurzamen. Dit kunnen we alleen samen met onze partners aanpakken en door eigenaren te stimuleren om hun eigen woningen op te knappen.

4.2. Het woningaanbod vergroten

Op basis van het behoefteonderzoek is er tot 2030 een aantoonbare behoefte aan iets meer dan 500 extra woningen die anders zijn qua maat en indeling dan de bestaande woningen.

Om aan alle woonwensen te voldoen is er een behoefte aan 2.600 woningen. Er ontstaat echter een risico op leegstand in de woningvoorraad als de bevolkingsgroei niet inzet. Omdat we onvoldoende in beeld hebben hoe de bevolkingssamenstelling zich de komende jaren ontwikkelt en we de ambitie hebben om de (met name jongere) beroepsbevolking te laten groeien, zetten we in op 2.600 extra woningen ten opzichte van de situatie in 2023. Daar verbinden we wel verschillende voorwaarden aan in lijn met onze omgevingsvisie:

- De juiste woning op de juiste plek: op basis van de Sittard-Geleense woonladder Sittard-Geleen sturen we per gebied op kwaliteit, woningtype en aantallen. Hiermee zetten we woningbouw in, om naast de volkshuisvestingsopgave ook de bredere gebiedsopgaves te dienen. Daarbij zetten we in op de volgende maximale verdeling:

-Geleen: 900 woningen

- Sittard: 1.100 woningen

-Dorpen: 600 woningen

- We bouwen zoveel mogelijk naar de aantoonbare behoefte: het merendeel van de woningen moet passen bij de behoefte van onze samenleving. De nadruk ligt dus op betaalbare woningen, levensloopbestendige woningen en nultredenwoningen.
- De woningen sluiten aan bij de mix die in de Woondeal Limburg is afgesproken. Tweederde van de woningen wordt in het betaalbare koop- en huursegment gerealiseerd. Ook groeien we door naar een sociale huurvoorraad die 30% van het totaal beslaat.
- Transformeren van de bestaande voorraad gaat voor op nieuwbouw. Als door het transformeren of vervangen van bestaande woningen aan de behoefte voldaan kan worden, gaat dat voor het toevoegen van meer woningen. Hierdoor kunnen er dus netto gezien minder dan 2.600 woningen gebouwd worden.
- Transformatie gaat voor nieuwbouw. Het transformeren van bestaande panden zoals kantoren en het verbouw of vervangen van verouderde woningen krijgt voorrang op nieuwbouw in groene gebieden.
- Inbreiden gaat voor uitbreiden. Dit uitgangpunt is niet nieuw en blijvend relevant. Rondom Sittard en Geleen scheppen we geen ruimte voor nieuwbouw buiten het bestaand stedelijk gebied (met uitzondering van de nieuwe woonwijk Absbroek).
- Kwaliteit toevoegen is gedefinieerd als:

- Levensloopbestendig/nultreden;

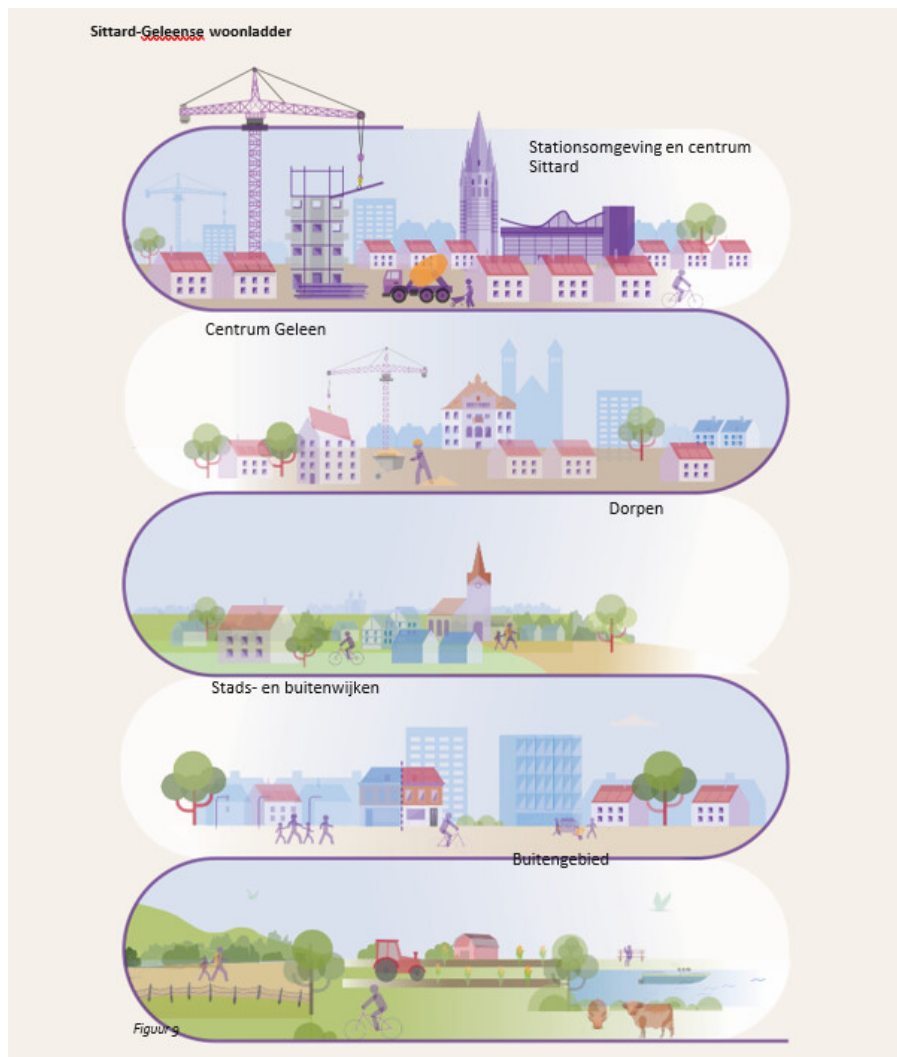
- Duurzaam (energetisch, circulair, klimaatbestendig);

- Bijdragend aan de vitaliteit en veerkracht van de omgeving (de woning biedt woongelegenheid aan mensen met arbeidspotentieel in cruciale beroepen en creëert draagvlak voor voorzieningen);

- Woningen hebben een passende oppervlakte en woonkwaliteit.

- Ontwikkelingen verbeteren de omgevingskwaliteit: bereikbaarheid, (vrijetijds)voorzieningen en klimaatadaptatie.
- De daadwerkelijke ontwikkeling van de woningmarkt wordt actief gemonitord. Als demografische ontwikkelingen negatief uitpakken, moeten we het aantal plannen verkleinen. Als er meer woningen nodig zijn, dan vergroten we de woningbouwmogelijkheden.

De wijze waarop de opgave wordt ingevuld, is uiteindelijk bepalend voor hoe het woningbouwprogramma eruit komt te zien. Het volkshuisvestingsprogramma moet daarom een adaptief programma zijn waarin nieuwbouw, transformatie, herstructurering en renovatie zich evenwichtig tot elkaar verhouden en waarbij de optelsom het gewenste resultaat is.



4.3 Hoe spelen we in op ontwikkelingen

Bouwen op basis van de woonladder

Voor de woningbouwopgave is meer dan genoeg ruimte in Sittard-Geleen. Om te zorgen dat de nieuwe woningen ook daar komen waar ze bijdragen aan de doelstellingen, introduceren we de Sittard-Geleense woonladder. Die geeft aan waar, onder welke voorwaarden, er woningen bij mogen komen.

In de volgende paragrafen is per deelgebied aangegeven wat onze ambitie is en hoe en wat voor woningen we er graag bij willen. Daarnaast vergelijken we het gewenste aantal woningen met de bestaande plannen per gebied. Op die manier hebben we een nieuwbouwprogramma per deelgebied opgesteld en kunnen we daarmee bepalen op wat voor soort woningen extra ingezet moet worden.

Adaptief programmeren

Een adaptief programma is een programma dat niet in beton is gegoten. Het wordt aangepast als de ontwikkelingen de komende jaren afwijken van de prognose van de huidige woonbehoefte. Adaptief programmeren is dus meebewegen met ontwikkelingen, terwijl we blijven streven naar onze doelen. Hiervoor is het belangrijk om onderscheid te maken tussen plannen. Er zijn 'harde' en 'zachte' plannen.

- **Harde plannen:** dit zijn plannen die al planologisch mogelijk zijn. Ze zijn vergund of toegestaan in het omgevingsplan. Deze plannen zijn meestal vergevorderd en worden vaak daadwerkelijk gebouwd. Als gemeente kunnen we deze vergunningen of bouwtitels intrekken, maar alleen onder strenge voorwaarden.

· **Zachte plannen:** dit zijn plannen die nog uitgewerkt worden. Dat kunnen prille ideeën zijn, of plannen die bijna klaar zijn, maar nog niet planologisch mogelijk zijn gemaakt. Zachte plannen veranderen nog vaak in hun opzet, worden gestopt door de initiatiefnemer of krijgen geen vergunning. Het is dus een stuk onzekerder of deze plannen er daadwerkelijk komen.

Adaptief programmeren is een instrument om mee te bewegen met de vraag. Het is echter geen tovermiddel om meer of minder vraag te creëren en daarmee de gewenste groei van bijvoorbeeld de beroepsbevolking te realiseren. Het kan er wel toe leiden dat kansen om die beroepsbevolking te laten groeien worden aangegrepen als die mensen zich melden met een woonvraag. Het creëren van extra woningaanbod leidt niet vanzelf tot meer vraag naar woningen. Het ontbreken van passend woningaanbod kan er tegelijkertijd wel voor zorgen dat potentiële nieuwe inwoners Sittard-Geleen links laten liggen.

Afhankelijk van demografische ontwikkelingen en vraag in de woningmarkt moeten we het woningprogramma dus vergroten, verkleinen of aanpassen. We **vergroten het programma** als de migratiestroom naar Sittard-Geleen dermate toeneemt dat we een structurele groei van het aantal inwoners en huishoudens zien. De vraag naar woningen groeit en er is minder risico op overschotten. Dat betekent dat we als gemeente extra ruimte moeten bieden. Dat kan door woningen op meer plekken toe te staan, bestaande plannen te vergroten, zachte plannen versneld te ontwikkelen of door eigen locaties tot ontwikkeling te brengen.

We **verkleinen het programma** als de migratiestroom afneemt. Hierdoor neemt het aantal inwoners en huishoudens versneld af. Dat betekent dat we als gemeente de ruimte moeten beperken. 'Harde' plannen kunnen bijna altijd gebouwd worden. Maar daar waar mogelijk trekken we vergunningen in voor plannen die niet meer passen bij de behoefte, bijvoorbeeld als de bouw niet binnen 3 jaar na vergunning van start gaat. Daarnaast adviseren we initiatiefnemers van zachte plannen om hun planontwikkeling te verkleinen of te stoppen. Als gemeente kunnen we ontwikkeling van eigen locaties pauzeren.

We **passen het programma aan** als blijkt dat de wensen van woningzoekenden onverwacht flink veranderen. Op dit moment weten we niet hoe die ontwikkeling eruitziet. Maar mogelijk wordt er een woonproduct geïntroduceerd waar grote behoefte aan is.

4.4 Demografische ontwikkelingen aanpakken

We hebben als Sittard-Geleen niet alleen een woonopgave, maar ook een demografische opgave. We hebben een samenleving waarin het aantal senioren groeit en het aantal jongeren afneemt. Dat zorgt voor bijzondere vragen qua woningbouw en ook voor uitdagingen in een gebalanceerde samenleving. Doordat er steeds meer inwoners met pensioen gaan en minder jongeren bijkomen daalt het totaal aantal werkenden. Dat zorgt onder andere voor economische uitdagingen omdat bedrijven onvoldoende werknemers vinden. Het zorgt ook voor problemen in de zorg, omdat een afnemende groep moet zorgen voor een groeiende groep ouderen. Dit probleem speelt in veel gemeenten, maar meer in gemeenten waar ook de totale bevolkingsomvang krimpt. Als gemeente zetten we daarom in op het minimaal op peil houden van de beroepsbevolking, waar mogelijk laten we die groeien. De nadruk ligt op praktisch en theoretisch geschoolde starters en jonge gezinnen. Onder de juiste omstandigheden kan Sittard-Geleen een aantrekkelijke plek zijn voor die groep mensen die nu nog in andere delen van het land woont. We investeren in sterke economische sectoren, hebben een goede intercity- en autoverbinding met Brainport Eindhoven en Aken en hebben de mogelijkheid om het aandeel betaalbare woningen te laten groeien.

Het bouwen van meer woningen is niet de meest efficiënte manier om mensen naar Sittard-Geleen te trekken. Dit vraagt om investeringen in allerlei onderwerpen en een goed inzicht ontwikkelen in wat deze groep nodig heeft. We gaan daarom:

- Onderzoeken welke groepen nodig zijn om onze beroepsbevolking op peil te houden;
- Onderzoeken wat die doelgroepen nodig hebben qua economische, sociaalmaatschappelijke en ruimtelijke behoeften;
- Sturen op complementaire woonproducten rondom het intercitystation en de centra van Sittard en Geleen;
- Placemaking en branding versterken.

4.5 Waar komen de woningen

4.5.1 Gebiedsgericht ontwikkelen

Per gebied in onze gemeente is er een andere woningbehoefte en dus een andere bouwopgave. Ook zijn de gebiedsopgaves waaraan woningbouw een bijdrage kan leveren per gebied anders. Dit zorgt ervoor dat we een gebiedsgerichte aanpak kiezen. Onderstaande tabel toont de richtlijnen voor het type en aantal woningen per gebied. De tabel toont dus het maximaal aantal woningen per gebied.

	Sittard	Geleen	Dorpen
Sociaal	500	380	240
Betaalbaar ¹⁾	525	465	200
Duur	75	55	45
Zorggeschikte woningen	0	0	115
Totaal	1.100	900	600

Figuur 10: Theoretische woningbehoefte richting 2030 op basis van migratiescenario. Hierbij gaat het om toevoegen door zowel (vervangende) nieuwbouw als transformatie.

4.5.2 Sittard

Het ontwikkelperspectief

In Sittard zien we een grote behoefte aan sociale huur (reguliere gezinswoningen en nultredenwoningen) levensloopbestendige/ nultredenwoningen in alle segmenten en betaalbare woningen. Mensen die nu in het centrum wonen zijn regelmatig op zoek naar een groter appartement of grondgebonden woning (in alle segmenten) die niet in het centrum te vinden zijn. In de woonwijken is de vraag naar nultredenwoningen en grondgebonden sociale huur het grootst. Nultredenwoningen worden voornamelijk in de centra gebouwd waardoor het aanbod in de wijken beperkt is. We verwachten dat in de meeste wijken de vraag naar sociale huurappartementen zonder lift en de meer kwetsbare grondgebonden woningen gaat afnemen.

De manier waarop we woningbouw willen faciliteren is anders in het centrum dan in de woonwijken. In de woonwijken zetten we vooral in op kwaliteitsverbetering en vergroten van de veerkracht door transformatie van bestaande gebouwen en woningen en een beperkte groei van het aantal woningen. In het centrum zien we juist ruimte voor extra woningen door het transformeren van voormalige winkels, loodsen en achterterreinen en stedelijke verdichting.

In Sittard bieden we ruimte aan maximaal 1.100 woningen extra woningen tot en met 2030. Het daadwerkelijke aantal hangt af van de ontwikkeling van de behoefte. Daarbij mag het aantal woningen in het centrum toenemen, maar in de woonwijken moet er vooral sprake zijn van transformatie van de bestaande voorraad.

Centrum en stationsomgeving Sittard – Een dynamische woon- en werkomgeving

De komende jaren zetten we in op het versterken van de aantrekkelijkheid en leefkwaliteit in het historisch centrum. Gelijktijdig transformeren de stationsomgeving en de aanloopstraten richting het centrum naar een dynamisch woon- en werkgebied.

Het kantorenpark aan de westkant van het station biedt veel ontwikkelpotentie. We kiezen er echter bewust voor om tot 2030 de aandacht vooral te leggen op het gebied ten oosten van het station; van de aanloopstraten zoals de Steenweg tot en met het gebied rondom de President Kennedysingel.

In en rondom het centrum zetten we in op:

- Het transformeren van winkels in aanloopstraten naar woningen maar met oog voor de leefbaarheid. Dat betekent bijvoorbeeld dat markante panden en hoekpanden bij voorkeur in gebruik blijven voor functies met een levendige aan publiekstreckende functie;
- Het transformeren van achterterreinen en loodsen door woningen en groen te realiseren;
- Het verdichten op plekken waar nu geen gebouwen staan.

De relatief grote hoeveelheid leegstand rondom het stationsgebied biedt veel potentie. Invulling van die leegstaande panden is nodig om de leefbaarheid op niveau te houden. Daarom willen we dat er rondom het stationsgebied en in het centrum 500 extra woningen gerealiseerd worden. Afhankelijk van de behoefte en aantrekkingskracht van nieuwe economische ontwikkelingen kan de woningbouwproductie nog stevig toenemen (zie kader 'Sittard-Centraal'). We willen de aantrekkende werking van het stationsgebied als woon- en werkgebied vergroten. Hiervoor moeten we nog onderzoeken welke aanvullende woningtypen, die nog niet beschikbaar zijn in Sittard, het meest geschikt zijn om (met name) jongeren, jonge gezinnen en starters uit andere delen van het land aan te trekken.

We maken de stap naar nieuwbouw aan de westzijde van het station als de vraag naar nieuwe woningen aanhoudt en de nieuwbouw-en transformatiepotentie aan de oostkant onvoldoende snel tot ontwikkeling komt of de behoefte sneller toeneemt.

Aan de westzijde beginnen we wel al met placemaking door de openbare ruimte aan te pakken, de ontsluiting te verbeteren, de veiligheidssituatie rondom het spoor en emplacement te verbeteren en mee te werken met een aantal transformaties van kantorenpanden naar (tijdelijke) woningen voor (internationale) studenten, starters en spoedzoekers. Initiatieven zoals PITgrond zijn een goed voorbeeld van woonconcepten die we nog niet hadden in onze gemeente en voorzien in een duidelijke behoefte.



Sittard-Centraal, een dynamisch woon- en werkgebied

De potentie in het stationsgebied is nog veel groter. De hoeveelheid transformatiepotentie aan beide kanten van het station is omvangrijk. De nabijheid van een intercitystation met vier intercity's per uur richting Eindhoven, twee naar Maastricht en twee naar Heerlen maakt het een uitstekende woonplek voor mensen die elders werken. Bovendien is er op dit traject, in tegenstelling tot de Randstad, nog veel ruimte in de trein. Daardoor zorgt verdichting rondom het station ook voor een duurzaam perspectief voor het openbaar vervoer.

Met de zes Limburgse intercitygemeenten hebben we een ontwikkelperspectief geschetst voor de omgeving van de intercitylocaties onder de naam 'Limburg Centraal'. Samen zetten we in op een grootschalige verstedelijkingsas door Limburg. De nieuwe woningen moeten bijdragen aan een bestaande vraag én een nieuwe markt.

In Sittard kijken we hiervoor naar de 1,5 kilometer rondom het station. In dit gebied zien we kansen voor een hoogwaardig woonwerkgebied met 500 tot 5.000 woningen boven op de woningen die we hier sowieso al willen. Daarmee gaan we voorbij aan bouwen voor de reguliere behoefte. Onder de juiste omstandigheden kan hier een gebied ontstaan dat nieuwe inwoners (en werknemers) naar Sittard-Geleen trekt.

Om een divers woonmilieu te realiseren sturen we daarom op een mix van prijzen en typologieën. Woningen die tot 2030 toegevoegd worden, moeten in de volgende mix gerealiseerd worden.

- 1/3 sociale huurwoningen van woningcorporaties
- 1/3 woningen in betaalbare en middeldure koop en huur
- 1/3 in het duurdere segment.

Dit hoeft niet per se per plan, er wordt naar het complete gebied gekeken. Dat betekent dat wij als gemeente de verantwoordelijkheid hebben om te monitoren en te sturen op plannen. Er zijn verder meer dan genoeg zorggeschikte woningen in Sittard centrum, dus er komen geen zorgwoningen meer bij, tenzij de behoefte duidelijk toeneemt.

Het merendeel van de nieuwe woningen worden nultredenwoningen of appartementen. Bij het transformeren van kleinere panden en monumenten is dat lastiger. Het is bouwkundig en financieel gezien moeilijk om die woningen te voorzien van een lift. We werken in het centrum van Sittard daarom mee aan het transformeren van winkels en verdiepingen boven winkels naar woningen zonder lift, onder de specifieke voorwaarde dat die woningen in de betaalbare koop of huur worden aangeboden. Dit zijn woningontwikkelingen die onder het vorige beleid alleen mogelijk waren na financiële compensatie. Om het hoofd te bieden aan het tekort aan betaalbare woningen laten we die compensatie onder de juiste voorwaarden vervallen. Om zeker te weten dat die kleinere woningen daadwerkelijk geschikt zijn voor starters, zetten we de betaalbaarheidsgrens op maximaal € 355.000,- in plaats van de Rijksgrens (405.000,- in 2025).

Ondanks onze stevige ambities rondom Sittard Centraal, blijft het uitgangspunt dat we bouwen naar behoefte. Als het programma rondom het stationsgebied stevig groeit, moet de ruimte elders in Sittard afnemen. Als er te veel woningen in het dure segment worden toegevoegd, moeten die bij dragen aan het

realiseren van het betaalbare segment. In het programma kostenverhaal en het programma Sittard Centraal wordt een sociaal vereveningsfonds geïntroduceerd dat een financiële bijdrage oplegt.

Adaptief programmeren

De belangrijkste knop om aan te draaien als de behoefte verder toeneemt is het tot ontwikkeling brengen van de westzijde van het station en de aanvullende 500 tot 5.000 woningen bovenop de behoefte. Andere kansen liggen bij ons eigendom en het faciliteren van transformatie en sloop/nieuwbouw. Een groeiende woningbehoefte komt voort uit economische groei van de regio en omliggende regio's. Het is daarom van belang het woningbouwprogramma voor het stationsgebied niet enkel op het gebruikelijke woonbehoefteonderzoek te enten. Maar ook nauwgezet in de regio Zuid-Limburg de economische ontwikkeling te volgen, samen met de andere steden. We monitoren of deze woningen daadwerkelijk voorzien in een nieuwe behoefte door andere groepen mensen te trekken, of op een andere manier bijdragen aan de ontwikkeling van dit gebied. Als de woningbehoefte afneemt, moeten we de ambitie verlagen.

Als de gemeentebrede behoefte toeneemt, is de westzijde van het station de plek waar we de woningbouw stevig willen vergroten. Met het oog op verdere ontwikkelingen, houden we in de gaten of de nieuwe bewoners van dit gebied de nieuwe gewenste beroepsbevolking is (de combinatie van immigratie en leeftijdsgroep die we met een monitor op grond van de BRP kunnen volgen).

Inzet gemeentelijk eigendom

Er liggen verschillende grote locaties in dit gebied die in eigendom zijn van de gemeente, waarvoor nog geen concreet woningbouwprogramma ontwikkeld is. Het Maaslandpark en twee kantoorlocaties (Hub Dassenplein en Walramstraat) zijn de grootste. Daarnaast zijn er nog een aantal maatschappelijke locaties die leegkomen. Evenals openbare ruimte en parkeerplaatsen die anders ingezet kunnen worden. Op dit moment wordt enkel een deel van het Maaslandpark (Frans Klooster) en de kantoorlocatie Walramstraat voorzien als ontwikkellocatie voor 2030. Als het ontwikkelpotentieel achterblijft op de behoefte en ambitie, brengen we andere locaties in.

Tot 2030 wenden we daar de volgende locatie actief voor aan:

- Hub Dassenplein 1 (Stadskantoor Gemeente)

Woonwijken Sittard – Veerkrachtig en kwalitatief wonen

De stadswijken van Sittard zijn behoorlijk divers qua woningvoorraad. In de woonwijken gaat kwaliteitsverbetering voor op het toevoegen van meer woningen. Het woningaantal neemt hier netto gezien beperkt toe. Dat betekent niet dat er geen ontwikkelpotentieel is. Voorrang wordt gegeven aan het transformeren van bestaande woningen die niet meer aansluiten bij de vraag naar levensloopbestendige en duurzame woningen. Ook helpen we lokale CPO's in hun planontwikkeling. Woonblokken van slechte kwaliteit kunnen gesloopt en vervangen worden en leegstaand winkelvastgoed, kantoorvastgoed en maatschappelijk vastgoed kan kleinschalig getransformeerd worden naar woningen. Stedelijke verdichting willen we niet in de woonwijken. Dus bestaand groen wordt niet opgeofferd voor woningbouw. De inschatting is dat er in de wijken van Sittard uit transformatie van bestaand (maatschappelijk en commercieel) vastgoed ongeveer 300 woningen kunnen worden gerealiseerd. We verwachten ook dat op sommige plekken gesloopte woningen niet meer terugkomen. Daar maken we plek voor groen, water en klimaatadaptie zodat het woonplezier in de wijken toeneemt.

We verwachten dat het transformeren van leegstaande winkels en kantoren buiten het centrum door de markt opgepakt wordt. Het aanpakken van kwetsbare woningen en het stimuleren van particuliere eigenaren om hun woning te verduurzamen en levensloopbestendig te maken is een grotere uitdaging. Hier is een grote rol weggelegd voor woningcorporaties en de gemeente. Daarom maken we prestatieafspraken met de corporaties om niet-toekomstbestendige woningen samen aan te pakken. Daarbij zetten we allereerst in op de meest kwetsbare wijken.

We zetten in op meer variatie van woningtypen en -prijzen in de woonwijken. Dat betekent dat wijken in Sittard met veel sociale huur (Sanderbout, Vrangendael, Broeksittard en Stadbroek) niet standaard de plekken zijn om meer sociale huurwoningen te bouwen. In deze kwetsbare wijken is evenmin plek voor andere kwetsbare woonvormen zoals kamerverhuur. Op basis van een veerkrachtenonderzoek hebben we bepaald welke wijken voldoende veerkracht (lees draagkracht) hebben om meer sociale huur toe te voegen. Dat betekent voor Sittard dat de groei van de sociale woningvoorraad vooral gebeurt in het stationsgebied, Kollenberg-Park Leyenbroek en Ophoven. In de traditionele sociale huurwijken is juist plek voor het toevoegen van middeldure en dure woningen na transformatie van de huidige voorraad.

Er mag alleen meer in het dure segment worden toegevoegd, als dit de realisatie in het betaalbare segment bevordert en niet (ruimtelijk) hindert. Bij het toevoegen van méér duur segment wordt een bijdrage gedaan aan het vereveningsfonds van Sittard-Geleen.

Adaptief programmeren

In de stadswijken geven we voorrang aan transformatie van de bestaande voorraad. Dat betekent dat we het merendeel van de behoefte willen invullen door de verbouw van bestaande woningen, sloop en sloop-nieuwbouw van de huidige kwetsbare voorraad, aangevuld met kleinschalige transformatie van ander vastgoed.

De lastigste opgave ligt bij het aanpakken van de bestaande kwetsbare (met name particuliere) woningen en het toevoegen van daadwerkelijk betaalbare woningen, terwijl dit wel cruciaal is. Als ouderen hun woonlasten flink zien stijgen, terwijl het inkomensperspectief niet toeneemt, belemmert dit verhuizing. De grootste opgave in de woonwijken is om duurzame en passende woningen voor een betaalbare prijs te realiseren. Vandaar dat woningcorporaties in dit programma een grote rol hebben bij de vervangings-nieuwbouw. Daarnaast hebben we als gemeente in de wijken op verschillende plekken grond en vastgoed die eventueel ingezet kunnen worden.

Twee ontwikkelingen zijn denkbaar:

- a. Het lukt niet om de betaalbare woningen te bouwen, omdat de businesscase niet rond te krijgen is.
- b. De betaalbare woningen worden wél gebouwd, maar de verhuizing uit verouderde naar nieuwe woningen komt niet op gang – oftewel de woonbehoefte wordt ondanks het aanbod niet vervuld.

Als het niet lukt om betaalbare vervangingsniewbouw te realiseren in de aantallen waaraan behoefte is – omdat de businesscases niet rondkomen – dan is de adaptieve inzet om bestaande woningen te verbeteren door ze levensloopbestendig te maken en te verduurzamen.

In het tweede geval bestaat een adaptief programma uit flankerend woonbeleid. Zo kan er onbekendheid met het nieuwe aanbod zijn, of de woningen worden vooral gekocht of gehuurd door mensen van elders. Ook kan het ontzorgen van de doelgroep drempels voor verhuizing wegnemen. Wellicht moet er preciezer naar de kwaliteit van het aanbod worden gekeken: nultreden alléén is niet voldoende. Een sociaal veilige en klimaatadaptieve (groene) omgeving kan doorslaggevend zijn. Woonbehoefte vervullen is meer dan zorgen dat het aanbod er is.

Inzet gemeentelijk eigendom

In de wijken van Sittard liggen meerdere locaties van de gemeente waarvoor er nog geen programma is. De inzet hiervan verschilt per locatie. In de veerkrachtige wijken van Sittard zetten we eigen locaties in om ruimte te bieden aan woningcorporaties om sociale huurwoningen te realiseren, betaalbare woningen te laten bouwen of om flexwoningen te faciliteren. Als het ontwikkelpotentieel achterblijft op de behoefte, wenden we daar tot 2030 de volgende locaties actief voor aan:

- Bachstraat t.b.v. 50 flexwoningen in het kader van Flexcity
- Achter de Hoven 83 (huidige locatie TC Oriënt; als locatie mogelijk vrijkomt)
- Dr Poelslaan 23A (huidige locatie OVCS; als locatie mogelijk vrijkomt)

Als het voor ontwikkelaars en corporaties niet mogelijk blijkt om voldoende sociale huur of betaalbare woningen te realiseren, wordt gekeken of er meer locaties worden ingezet.

Behoeftes Sittard ten opzichte van de plancapaciteit

Voor het centrum van Sittard sluit de plancapaciteit goed aan op de woonbehoefte. Naast de woonbehoefte is er een ambitie voor Sittard centrum en het stationsgebied in het kader van Sittard Centraal. Daar is het van belang fasering aan te brengen in de plancapaciteit. Die fasering kan naar gelang de economische ontwikkelingen en ambities vanuit Sittard Centraal sneller of langzamer gaan. Het belang van fasering is dat deelgebieden rondom het station kwalitatief goed ontwikkeld zijn voordat nieuwe (grootschalige) plannen 'hard' worden gemaakt.

Kwantitatief is de huidige plancapaciteit in de woonwijken van Sittard voldoende tot ruim voldoende. De plancapaciteit zit vrijwel volledig in de realisatie van appartementen. Er is echter ook behoefte aan grondgebonden woningen (onder meer in de sociale huur). De plancapaciteit voor nieuwbouw sociale huur blijft achter op de bruto woonbehoefte, dus moeten er de komende jaren ongeveer 250 sociale huurwoningen en 200 betaalbare woningen in de buitenwijken van Sittard worden geprogrammeerd om beter aan te sluiten bij de woonbehoefte. Datzelfde geldt voor transformatie naar sociale huur en betaalbaar.

In onderstaande tabel staat het programma voor Sittard centrum, de stationsomgeving en de wijken van Sittard. Deze tabel geeft richting. De tabel is bedoeld om het proces van adaptief programmeren mogelijk te maken: welke plannen passen bij de woonbehoefte, welke niet en aan wat voor plannen ontbreken het nog. Deze tabel wordt continu bijgehouden waardoor bijsturen goed mogelijk is.

Woningtype	Bruto woonbehoefte	Bekende plancapaciteit (hard)	Bekende plancapaciteit (zacht)	Plancapaciteit toevoegen (+) of onttrekken (-)	Ambitie Sittard Centraal
Sociaal (appartementen en grondgebonden)	500	57	166	277	1/3
Betaalbaar (primair nultreden)	525	167	158	200	1/3
Duur (primair nultreden)	75	24	28	23	1/3
Zorggeschikte woningen	0	238	64	-302	
Onbekend woningtype		145	232	-377	
Totaal	1.100	631	648	-179	500-5.000

Figuur 11: programma voor Sittard centrum, de stationsomgeving en de wijken van Sittard.

4.5.3 Geleen

Het ontwikkelperspectief

In Geleen zien we een grote behoefte aan sociale huur (grondgebonden en appartementen) en aan betaalbare huur en koop. Die behoefte komt vooral uit de woonwijken. In het centrum is de behoefte juist beperkt. De manier waarop we woningbouw willen faciliteren is anders in het centrum dan in de woonwijken. In de woonwijken zetten we vooral in op kwaliteitsverbetering door transformatie van bestaande gebouwen en woningen en een beperkte groei van het aantal woningen.

Omdat de vraag in de wijken groot is en de ruimte voor woningbouw beperkt, vervult het centrum een belangrijke ontwikkelplek. Het kernwinkelgebied is in 2023 verkleind en ook in het winkelgebied is er nog veel winkelleegstand. Woningbouw is een van de manieren om leegstaande panden weer nieuw leven te geven en bij te dragen aan de levendigheid in het centrum. Het is echter niet de enige oplossing en het toevoegen van te veel woningen op de begane grond in het kernwinkelgebied heeft vaak een slechte invloed op de uitstraling en levendigheid.

In Geleen bieden we ruimte aan maximaal 900 woningen extra woningen tot met 2030. Het daadwerkelijke aantal hangt af van de ontwikkeling van de behoefte. Daarbij mag het aantal woningen in het centrum toenemen, maar in de woonwijken moet er vooral sprake zijn van transformatie van de bestaande voorraad.

Geleen centrum – een compact woon- en winkelcentrum

Het centrum van Geleen verschieft de komende jaren van kleur. Het kernwinkelgebied is stevig verkleind en centrale panden als de Hanenhof, het stadskantoor en het Galfetti-gebouw hebben of krijgen een nieuwe invulling. Door het verkleinen van het winkelcentrum komt er op termijn veel vastgoed beschikbaar. De woningbehoefte vanuit de huidige bewoners in het centrum is klein, dus is hier plek om een bredere behoefte uit Geleen te voorzien. Daarnaast staat de leefbaarheid onder druk in het centrum en is het woningaanbod relatief eenzijdig. Er zijn veel (sociale) huurwoningen, studio's en kleinere koopappartementen, veelal in het betaalbare segment. Dit eenzijdige aanbod van woningen draagt niet bij aan de leefbaarheid en levendigheid in het centrum. Ondanks dat de behoefte aan betaalbare woningen in Geleen groot is, kiezen we er bewust voor om in het centrum ook ruimte te bieden aan middeldure en dure woningen. De totale ontwikkeling in Geleen centrum tot 2030 volgt dezelfde mix als het centrum van Sittard: 1/3 sociaal, 1/3 betaalbaar en midden en 1/3 duur. Daarbij ligt de nadruk op levensloopbestendige woningen.

Daarnaast willen we een duidelijke relatie leggen tussen het centrum en de Brightlands Chemelot Campus. Dit moet zich vertalen in lokale bedrijvigheid en in nieuwe woonvormen die passen bij de internationale werknemers van de Campus.

In en rondom het centrum zetten we in op:

- Het transformeren van winkels in aanloopstraten naar woningen maar met oog voor de leefbaarheid. Dat betekent dat bijvoorbeeld markante panden en hoekpanden bij voorkeur in gebruik blijven voor functies met een levendige aan publiekstrekkende functie;
- Het transformeren van achterterreinen en loodsen door woningen en groen te realiseren.

Adaptief programmeren

In Geleen centrum is de volkshuisvestelijke opgave klein – zo klein dat een adaptieve strategie op het programma weinig effect heeft. Levendigheid en bedrijvigheid creëren is juist het doel. Bij het bereiken van dit doel gaat het (dus) niet om veel méér of minder woningen bouwen, maar om het realiseren van een levendig woon-, werk- en winkelgebied. De mate van leegstand (niet alleen van woningen, maar ook van bedrijfstvastgoed) is hiervoor een indicator.

Inzet gemeentelijk eigendom

De gemeente heeft een aantal eigen locaties in het centrum maar die zijn niet direct logisch inzetbaar voor woningbouw. We zijn in Geleen wel actief in het verwerven van kansrijk vastgoed om transities mogelijk te maken. Dat kan via het aankopen van winkelvastgoed zijn om woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Of door corporaties te helpen met het verkrijgen van positie om hun huurvoorraad te verbeteren.

Woonwijken Geleen – toekomst-bestendig en kwalitatief wonen

In principe neemt het aantal woningen hier niet toe, maar er mag wel ontwikkeld worden. De inschatting is dat er in de wijken van Geleen uit transformatie van bestaand (maatschappelijk en commercieel) vastgoed ongeveer 50 woningen kunnen worden gerealiseerd. Woonblokken van slechte kwaliteit kunnen gesloopt en vervangen worden en leegstaand winkel-, kantoor en maatschappelijk vastgoed kan (kleinschalig) getransformeerd worden naar woningen.

We verwachten ook dat op sommige plekken gesloopte woningen niet meer terugkomen. Daar maken we plek voor groen, water en klimaatadaptie, zodat het woonplezier in de wijken toeneemt.

We verwachten dat het transformeren van leegstaande winkels en kantoren door de markt opgepakt wordt. We helpen lokale CPO's met planontwikkeling. Het aanpakken van kwetsbare woningen en het stimuleren van particuliere eigenaren om hun woning te verduurzamen en levensloopbestendig te maken is een grotere uitdaging. Hier is een grote rol weggelegd voor woningcorporaties en de gemeente. Daarom maken we prestatieafspraken met de corporaties om niet-toekomstbestendige woningen samen aan te pakken. Daarbij zetten we allereerst in op de meest kwetsbare wijken.

We zetten in op meer variatie van woningtypen en -prijzen in de woonwijken. Dat betekent dat wijken met veel sociale huur niet standaard de plek zijn om meer sociale huurwoningen te bouwen. Op basis van een veerkrachtenonderzoek(8) bepalen we welke wijken voldoende veerkracht (lees draagkracht) hebben om meer sociale huur toe te voegen. Dat betekent voor Geleen dat er in de wijken Geleen-Zuid, Geleen centrum en Lindenheuvel minder sociale huur gebouwd wordt en er juist plek is voor sociale huur in de wijken Kluis en Oud-Geleen. In de kwetsbare wijken is evenmin plek voor andere kwetsbare woonvormen zoals kamerverhuur.

De bruto-behoefte is en blijft kwalitatief en niet kwantitatief. Het gaat niet om het realiseren van aantallen woningen, maar om het toevoegen van betaalbare kwaliteit (duurzaam en grotendeels nultreden). Er mag alleen meer in het dure segment worden toegevoegd, als dit de realisatie in het betaalbare segment bevordert en niet (ruimtelijk) hindert. Bij het toevoegen van méér duur segment wordt een bijdrage gedaan aan het vereveningsfonds van Sittard-Geleen. Dit moet in de plancapaciteit worden opgenomen.

Adaptief programmeren

De opgaven en de manier waarop we die kunnen sturen is hetzelfde als in de woonwijken van Sittard (zie paragraaf 4.5.2).

Inzet gemeentelijk eigendom

In de wijken van Geleen liggen meerdere locaties van de gemeente waarvoor er nog geen programma is. De inzet hiervan verschilt per locatie. In de veerkrachtige wijken zetten we eigen locaties in om ruimte te bieden aan woningcorporaties om sociale (of midden) huurwoningen te realiseren.

Tot 2030 wenden we daar de volgende locaties actief voor aan:

- Geleenbeeklaan 2 (het huidige Veiligheidshuis)
- Wilhelminastraat 1 (het Reüniegebouw)



Voorbeeldontwikkeling: Geleen-Zuid

In Geleen-Zuid werken ZOwonen, welzijnsorganisaties, inwoners en de gemeente samen aan een integrale wijkaanpak. De integrale wijkontwikkeling Geleen-Zuid is in 2020 opgestart door ZOwonen en de gemeente en heeft geleid tot het ambitiedocument 'Luuji Make Geleen-Zuid' (voorjaar 2021). De ambitie richt zich op de verbetering van de gezondheid en veiligheid binnen de wijk. Het ambitiedocument dient als een duidelijke intentieverklaring waarin samenwerking met de wijk centraal staat. Dit met als doel sociaal-maatschappelijke en fysieke verbeteringen. De ambitie is uitgewerkt in vier programmalijnen waarin het sociaal en ruimtelijk programma aan elkaar gekoppeld zijn:

Gezond opgroeien en blijven, Perspectief op werk, Veiligheid door gemeenschapszin en Zelfstandig ouder worden. Inmiddels zijn verschillende partijen aangesloten zoals welzijnsorganisatie, het onderwijs, zorgorganisaties, het Laagland Theater, Waterschap Limburg, ondernemers in de wijk en vrijwilligers- en bewonersorganisaties.

Het leidende principe "we werken met open vizier en met de kaarten op tafel" vat dit samen. De opgaven in Geleen-Zuid, met name op het gebied van gezondheid, veiligheid en duurzaamheid, vertonen sterke overeenkomsten met de opgaven op het vlak van sociale en ecologische veerkracht zoals vastgelegd in de Toekomstvisie 2030. Daarom zien we Geleen-Zuid als één van de belangrijke gebieden binnen Sittard-Geleen waar we deze toekomstvisie concreet en tastbaar willen maken.

Behoefte ten opzichte van de plancapaciteit

De huidige plancapaciteit in het centrum en in de woonwijken blijft achter bij de behoefte. In het centrum liggen nagenoeg geen harde plannen en in de woonwijken gaat het om een klein aantal betaalbare en dure woningen. De woningcorporaties zijn onder andere in Geleen-Zuid druk bezig met het ontwikkelen van nieuwe (transformatie)plannen. Als gemeente onderzoeken we hoe we het programma voor middeldure en dure plannen in het centrum kunnen verhogen. Hetzelfde geldt voor betaalbare en levensloopbestendige woningen en sociale huurwoningen in de woonwijken.

Woningtype	Bruto woon-behoefte	Bekende plancapaciteit (hard)	Bekende plancapaciteit (zacht)	Plan capaciteit toevoegen (+) of onttrekken (-)
Sociaal (appartementen en grondgebonden)	380	19	44	317
Betaalbaar (primair nultreden)	465	64	16	385
Duur (primair nultreden)	55	70	0	-15
Zorggeschikte woningen	0	20	6	-26
Onbekend woningtype		21	232	-244
Totaal	900	194	289	417

Figuur 12: Woonprogramma voor Geleen.

4.5.4 Dorpen en buitengebied

Het ontwikkelperspectief

De dorpen hebben zich altijd natuurlijk en naar eigen behoefte ontwikkeld. Ook de komende jaren zien we een behoefte aan nieuwe woningen vanuit de natuurlijke ontwikkeling. In alle dorpen moet op een passende manier plek blijven voor nieuwe woningen. De nadruk ligt daarbij op betaalbare woningen voor starters en levensloopbestendige en nultreden-/zorgwoningen voor ouderen. We zien ook kansen voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO's), waarbij een groep (toekomstige) inwoners samen een project ontwikkelen. In de dorpen bieden we ruimte aan maximaal 600 extra woningen tot met 2030. Het daadwerkelijke aantal hangt af van de ontwikkeling van de behoefte.

In bijna elk dorp zien we kansen voor inbreiding. Daarnaast zijn er in verschillende dorpen plekken waar kleinschalige uitbreiding kansen biedt voor het versterken van de dorpsranden en het toevoegen van passende woningen. Voorbeelden zijn de transformatie van bedrijven en agrarische gebouwen direct aan de dorpsranden, lege kavels tussen gebouwen en het afbouwen van bestaande bouwprojecten. Kleinschalige woningbouw in die dorpsranden is alleen mogelijk als dit de ruimtelijke kwaliteit bevordert, bijdraagt aan een herkenbare, groene dorpsmantel en als er behoefte is aan dit soort woningen en die niet op een andere plek in het dorp gebouwd kunnen worden. Dat gaat altijd samen met een goede inpassing en versterking van het buitengebied (compensatie/verevening).

We staan geen grootschalige uitbreiding toe. We willen het buitengebied beschikbaar houden voor andere opgaven. Denk hierbij aan de landbouwtransitie, klimaatadaptatie, biodiversiteit, natuur- en landschapsontwikkeling en recreatie. De locaties waaraan we meewerken is vooralsnog beperkt tot de 'Straatje erbij' locaties die verderop in deze paragraaf staan.

In de dorpen:

- Faciliteren we het transformeren van bestaand vastgoed in de kernen naar betaalbare (levensloopbestendige) woningen voor starters en nultredenwoningen voor senioren.
- Zetten we eigen locaties in om betaalbare woningbouw te faciliteren.
- Vestigen we voorkeursrecht op een select aantal percelen in de dorpsranden om woningbouw en het aanleggen van dorpsmantels mogelijk te maken.
- Helpen we lokale CPO's met planontwikkeling. CPO's zijn ook vrijgesteld van aanvullende eisen op het gebied van type en betaalbaarheid als zij voor de juiste borging in de samenleving zorgen.

Adaptief programmeren

In de dorpen ligt er geen aanvullende ambitie en is de 'reguliere' behoefte sturend. De nadruk ligt daarbij op inbreiding. Als echter blijkt dat dit niet op gang komt zetten we als gemeente in op het tot ontwikkeling brengen van eigen locaties. Dit zijn gemeentelijke ontwikkellocaties en de locaties waar de gemeente een voorkeursrecht vestigt.

Inzet gemeentelijk eigendom

Er liggen verschillende grote locaties in de dorpen die in eigendom zijn van de gemeente waar nog geen concreet woningbouwprogramma voor ontwikkeld is. Daarnaast zijn er nog een aantal maatschappelijke locaties die uiteindelijk vrijkomen en openbare ruimte en parkeerplaatsen die anders ingezet kunnen worden. Als het ontwikkelpotentieel achterblijft op de behoefte en ambitie, brengen we stapsgewijs andere locaties in.

Tot 2030 wenden we daar mogelijkwijs de volgende locaties actief voor aan:

- Kerkvonderen 11, Buchten (mits gemeenschapshuis op andere locatie landt)
- Ankersweg 52, Buchten (Het Anker)
- Sint Catharinaplantsoen, Grevenbicht (voormalige schoollocatie)
- Schoolstraat 2, Grevenbicht (gemeenschapshuis Oos Hoes)
- Gronckelstraat 3, Limbricht (De Jelhut)
- Graaf van Loonstraat, Born (oude schoollocatie)
- Hennekuilstraat, Born (Op Den Toren)
- Pancriatusstraat, Munstergeleen (gemeenschapshuis, indien transformatie of verhuizing aan de orde is)

Straatje erbij

Er zijn een aantal locaties aan de randen van de dorpen waar op kleinschalige wijze woningen toegevoegd kunnen worden. Vooropgesteld blijft het uitgangspunt dat inbreiding in de kernen voor uitbreiding aan de randen van het dorp gaat en dat uitbreiding hand in hand gaat met het realiseren van een groene dorpsmantel.

In het kader van 'Straatje erbij' zijn er een aantal locaties aangewezen waar aan de randen van dorpen gebouwd kan worden. Deze zijn hieronder op kaartjes weergegeven. Alle locaties worden op dit moment op een andere wijze gebruikt, namelijk als agrarische grond. Aan de betreffende locaties wordt nu de functie 'wonen' inclusief een groene dorpsmantel toegedacht. Daarbij wordt beoogd om locatie 1 tot en met 4 voorkeursrechten te vestigen, zodat de gemeente een betere positie krijgt bij het verwerven van de gronden. Op de andere locaties (5 tot en met 7) wordt niet beoogd om hier voorkeursrechten te vestigen. De gemeente staat hier open voor ideeën van ontwikkelende partijen.

De gemeente doet dit alles met het oog op de publieke taak om te voorzien in voldoende huisvesting. Hieronder valt ook het realiseren van betaalbare woningen en nulredenwoningen in de dorpen, wat bijdraagt aan de natuurlijke behoefte in de kleine kernen. Het uitgangspunt blijft dat inbreiding voor uitbreiding (zoals een 'Straatje erbij') gaat. Omdat het echter niet altijd haalbaar is qua business case om op inbreidingslocaties betaalbare woningen en nulredenwoningen te realiseren, wordt op al deze locaties de functie 'wonen' toegedacht om woningbouw wel mogelijk te maken. Op deze locaties is woningbouw aan de randen van de dorpen passend, omdat het de ruimtelijke kwaliteit bevordert en het bijdraagt aan een herkenbare groene dorpsmantel. De inbreidings- en uitbreidingslocaties zijn zo samen voldoende om woningbouw te realiseren voor de natuurlijke behoefte in de dorpen.

Door op locatie 1 tot en met 4 ook wordt beoogd voorkeursrechten te vestigen kunnen we een betere positie krijgen bij het verwerven van de gronden en daardoor in de toekomst meer sturen op de noodzakelijke woningbouw. Ook voorkomt het vestigen van een voorkeursrecht ongewenste verkopen van gronden die tot prijsopdrijving en verdere versnippering van de locaties leiden. Gezien de grootte van locaties 1 tot en met 4 is het wenselijk om als gemeente hier meer grip op te krijgen en wordt daarom op deze locaties beoogd een voorkeursrecht te vestigen.

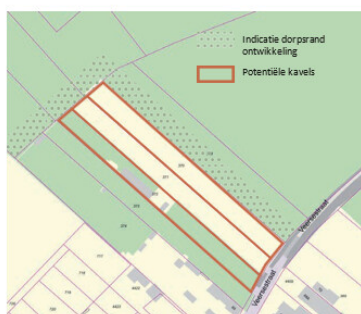
Wat is voorkeursrecht?

Overheden kunnen voorkeursrecht vestigen. Dat betekent dat ze het eerste recht van koop hebben op een onroerende zaak. Daarmee voorkomt de betreffende overheid dat grondprijzen worden opgedreven en bepaalde ontwikkelingen lastiger worden. Zodra de eigenaar besluit de onroerende zaak te verkopen, moet de eigenaar dit eerst aanbieden aan de gemeente. De gemeente besluit of ze op dat moment de locatie wil kopen. Zo ja, dan biedt de gemeente een marktconforme prijs voor de locatie. Zo niet, dan vervalt per direct het voorkeursrecht en mag de huidige en toekomstige eigenaar de grond weer naar eigen inzicht verkopen.

Voorkeursrecht is geen onteigening. De gemeente dwingt de eigenaar op geen enkele manier tot verkoop met het vestigen van voorkeursrecht.



1. Locatie Born, Groenstraat (Born) I
(663 en 1155)



2. Locatie Guttecoven, Veersestraat
(Limbricht D 370, 371 en 372)



3. Locatie Guttecoven, Middelborgsingel
(Sittard T 1872 en 2132)



4. Locatie Obbicht, Hitsberg/Bornerweg (Obbicht
B 4011, 3341, 4441, 4064, 4511, 3918,
2310, 2764, 4158 en 4159)



5. Locatie Limbricht, Bornerweg naast 42
(Sittard T 194 en 195)



6. Locatie Limbricht, Bovenstraat naast 52
(Sittard T 514, 1162 en 515)



7. Locatie Obbicht, Brugstraat naast 55
(Born I 441)

Behoefte ten opzichte van de plancapaciteit

De huidige plancapaciteit is te gering om te voldoen aan de behoefte in de dorpen. Vooral in de segmenten sociale huur grondgebonden door nieuwbouw en transformatie (ca. 220 woningen), betaalbare koop grondgebonden door nieuwbouw (ca. 190 woningen) en verzorgd wonen (115 zorgwoningen) moet de plancapaciteit duidelijk verhoogd worden. Er is relatief weinig zachte plancapaciteit, dus moet hier vooral op gestuurd worden bij nieuwe initiatieven.

Woningtype	Bruto woon-behoefte	Bekende plancapaciteit (hard)	Bekende plancapaciteit (zacht)	Plan capaciteit toevoegen (+) of onttrekken (-)
Sociaal (appartementen en grondgebonden)	240	35	1	204
Betaalbaar (primair nultreden)	200	8	53	139
Duur (primair nultreden)	45	8	39	-1
Zorggeschikte woningen	115	0	0	115
Flexwoningen	0	30	0	-30
Onbekend woningtype		8	62	-70
Totaal	600	89	155	356

Figuur 13: Woonprogramma dorpen.

De bovenstaande tabel geeft richting. De tabel is bedoeld om het proces van adaptief programmeren mogelijk te maken: welke plannen passen bij de woonbehoefte, welke niet en aan wat voor plannen ontbreekt het nog. Deze tabel wordt continu bijgehouden waardoor bijsturen goed mogelijk is.

Hoofdstuk 5 Uitvoering en samenhang met ander beleid

5.1 Hoe gaan we de woningbehoefte realiseren

De manier waarop we onze doelen halen verschilt per plek in de gemeente. Voor veel van de doelen zijn we ook afhankelijk van onze partners. We bouwen als gemeente namelijk geen woningen. In het vorige hoofdstuk is per gebied (Sittard, Geleen en de dorpen) beschreven hoe we lokaal aan de doelen werken. Daarnaast hebben we een aantal overkoepelende strategieën die we gemeentebreed uitrollen:

- We maken nieuwbouw en bijzondere woonvormen planologisch mogelijk op verschillende plekken in de gemeente en wij staan open voor experimenten zoals woningdelen.
- We stellen eisen aan het type woningen dat wordt gebouwd.
- We zetten onze eigen grondposities in voor woningbouwontwikkeling als het gewenste woningbouwprogramma niet wordt gehaald. Daarbij geven we voorrang aan het realiseren van betaalbare woningen en sociale huur in de meest veerkrachtige wijken, ook als dit betekent dat de locatie doordoor geen financieel opbrengend vermogen heeft.
- Als er een duidelijke behoefte is en geen plek is om woningbouw te realiseren, zetten we instrumenten zoals voorkeursrecht in.
- We ondersteunen het transformeren en verduurzamen van bestaande woningen op verschillende manieren en we stimuleren circulaire bouw.
- We maken prestatieafspraken met de woningcorporaties om het aandeel sociale huur, de woningkwaliteit, verduurzaming en ligging van sociale huurwoningen en goedkope vrije sectorhuur aan te laten sluiten bij de behoefte.
- Om de veerkracht van onze wijken te vergroten maken we afspraken met corporaties over toewijzingsbeleid, bijzondere doelgroepen en de manier waarop we de minst veerkrachtige wijken de komende jaren gaan versterken. Zeker in de meer kwetsbare wijken kan woningbouwontwikkeling nooit op zichzelf staan. Het is altijd onderdeel van een wijk of buurt, waardoor er ook gekeken moet worden naar de relatie met de openbare ruimte, veiligheid en de inzet van sociale professionals zoals een opbouwwerker, wijkregisseur en stadsdeelmanager.
- We voltooien de strategie voor woonwagens om het aanbod in onze gemeente beter aan te laten sluiten bij de behoefte.
- We ontwikkelen een inpondingsstrategie met de woningcorporaties voor kwetsbare woningen in de niet-veerkrachtige wijken. Een inpondingsstrategie is een manier waarop woningen die slecht verkopen of die niet toekomstbestendig zijn en vaak tussen veel corporatiewoningen in liggen worden opgekocht. Daardoor kan de wijk effectiever worden getransformeerd. Dit gebeurt alleen in samenwerking met de bestaande bewoners en de gemeente gaat hierin niet over tot onteigening. In de Philipsbuurt in Sittard wordt met behulp van rijksmiddelen een pilot hiervoor opgestart.
- We scheppen ruimte voor een woningbouwprogramma van maximaal 2.600 woningen in 2030, ten opzichte van de situatie in 2023 (tekenmoment Woondeal). We monitoren de ontwikkeling van de woningmarkt, verhuisbewegingen en demografie om het woningbouwprogramma actueel te houden.

- k. Om te zorgen dat plannen daadwerkelijk gerealiseerd worden, trekken we vergunningen in van plannen die niet binnen 3 jaar in aanbouw zijn zodat andere ontwikkelaars op die locatie aan de slag kunnen.
- l. We maken afspraken met zorgaanbieders over de locaties en het aanbod van zorggeschikte woningen en voorzieningen.
- m. We informeren, inspireren en ondersteunen individuele woningeigenaren bij het verduurzamen en verbouwen van bestaande woningen.
- n. We ontwikkelen samen met de woningcorporaties een flexibele woningvoorraad op eigen locaties om met name bijzondere doelgroepen en spoedzoekers te faciliteren. Flexcity (zie kader op pagina 48) is een van de manieren waarop we dat doen.
- o. Met de ontwikkeling van Sittard Centraal ontstaat een nieuw dynamisch woon- en werkgebied met ruimte voor 500 tot 5.000 extra woningen.

Pilot aanpak kwetsbare voorraad

Met behulp van ondersteuningsmiddelen van het Rijk uit het Volkshuisvestingsfonds tranche 4 wordt met de woningcorporatie ZOwonen een pilot gestart in de Philipsbuurt te Sittard gericht op de aanpak van de kwetsbare (particuliere) voorraad. De vroeg naoorlogse woningen in de Philipsbuurt, die destijds als noodwoningen bedoeld waren, zijn niet meer toekomstbestendig. Particuliere woningen die verspreid door de wijk heen liggen tussen voornamelijk corporatiewoningen maken een totale wijkontwikkeling (modernisering) door de woningcorporatie erg lastig. Na inponing van deze particuliere woningen is een totale modernisering van deze woningen wel mogelijk, zodat er nieuwe toekomstbestendige woningen van goede kwaliteit teruggebouwd kunnen worden.

Daarom zal de gemeente met de rijkssubsidie en eigen middelen de corporatie ondersteunen in de vrijwillige aankoop van particuliere woningen. In dat kader wordt in de Philipsbuurt een 'moderniseringslocatie' toegedacht. Een moderniseringslocatie kan worden aangewezen als de daar aanwezige bouwwerken moeten worden gemoderniseerd of vervangen door gelijksoortige bebouwing van nagenoeg dezelfde omvang.

Naast het toedenken van de moderniseringslocatie (Philipsbuurt) wordt ook een voorkeursrecht gevestigd op 39 particuliere woningen. Zo heeft de gemeente op de betreffende particuliere woningen een eerste recht van koop van de woningen.



Flexcity Westelijke Mijnstreek

Met de Flexcity-regeling biedt het Rijk mogelijke herplaatsingslocaties aan exploitanten van verplaatsbare, fabrieksmatig gebouwde woningen aan (flexwoningen). Verloopt de exploitatie van flexwoningen op de eerste en tweede locatie? Dan kunnen woningcorporaties ondersteuning krijgen van het Rijk bij de herplaatsing op een tijdelijke locatie ergens anders.

Verplaatsbare woningen worden in de regel geplaatst voor een periode van 10 tot 15 jaar. Daarna moet de eigenaar op zoek naar een nieuwe locatie en/of eigenaar. Omdat in die periode de investering niet wordt terugverdiend, komt het Rijk initiatiefnemers tegemoet. Dit door meer zekerheid af te geven dat er ergens in Nederland een plek is om deze flexwoningen te plaatsen. In de zoektocht naar deze zogenaamde garantielocaties (achtervanglocaties voor flexwoningen) kijkt het Rijk naar gemeenten. Gemeenten die deze locaties aanbieden, krijgen in ruil daarvoor een financiële bijdrage. In de Westelijke Mijnstreek stellen we garantielocaties beschikbaar voor in totaal 200 flexwoningen. Wij werken met de gemeenten Beek en Stein en woningcorporatie ZOWonen samen in dit project. Als Sittard-Geleen staan wij garant voor twee locaties voor elk 50 flexwoningen. De eerste locatie die we hiervoor reserveren zijn de sportvelden aan de Bachstraat in Sittard.

5.2 Bevorderen van betaalbaarheid en inzet van volkshuisvestelijke sturingsinstrumenten

De gemeente heeft onderzoek laten doen (Stec 2023) naar de inzetbaarheid van mogelijke sturingsinstrumenten om de realisatie van betaalbare woningen (waaronder sociale huur) te bevorderen. Om bepaalde instrumenten te kunnen gebruiken, moet er een bepaalde mate van urgentie of algemeen belang zijn. De inzet van de sturingsinstrumenten heeft als doel om betaalbare woningen te creëren. In Sittard-Geleen worden de volgende instrumenten verder uitgewerkt en ingezet:

- **Vereveningsfonds:** Dit is een fonds waar opbrengsten van betaalbare en niet-betaalbare woningen worden verevend bij nieuwe ontwikkelingen. Storting in dit fonds kan worden verplicht als meer dure woningen worden gerealiseerd dan waaraan volgens het programma behoefte is. Er kan best vraag zijn naar dure woningen, meer dan de woningbehoefte of het programma aangeeft. Een ontwikkeling mag plaatsvinden, mits deze de realisatie van het betaalbaar segment niet hindert en er afdracht wordt gedaan. Onttrekking uit dit fonds kan als bijdrage aan de onrendabele top voor het betaalbare segment worden ingezet. De gemeente gaat de stortingseisen en ontrekkingsvoorwaarden van dit fonds uitwerken in de nota kostenverhaal. Op dit moment bestaat ook nog de compensatieplicht in het kader van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Deze moet worden geëvalueerd, omdat het onwenselijk is dat twee fondsen naast elkaar bestaan.
- **Starterslening:** Bij bestaande bouw kan met behulp van een starterslening een eerste koopwoning betaalbaar worden gemaakt. In Sittard-Geleen kan tot max € 40.000 worden geleend via de starterslening voor woningen met een maximale koopprijs tot maximaal € 280.000. De starterslening is erg populair en moet regelmatig opnieuw aangevuld worden.
- **Vestiging van een voorkeursrecht:** In een aantal dorpsranden wordt een voorkeursrecht gevestigd met als doel dat op deze locaties woningen worden gebouwd waar behoefte aan is in de dorpen. In de dorpen wordt met name ingezet op woningbouw via inbreiding zoals transformatie. Omdat dit vaak kostbare opgaven zijn, is ook gekeken naar locaties aan de dorpsranden om woningbouw toe te staan. Zo kunnen daar in ieder geval woningen aansluitend op de kwalitatieve behoefte worden gerealiseerd.
- **Inzetten gemeentelijk vastgoed:** Vrijkomend te transformeren vastgoed in eigendom van de gemeente willen we inzetten voor de realisatie van sociale huurwoningen door woningcorporaties.
- **Invoeren vergunningsplicht voor het onttrekken, omzetten en samenvoegen van woonruimte:** Op deze manier sturen we op de juiste wijze van krimp van de bestaande woningvoorraad.
- **Antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht:** Via anterieure overeenkomsten maken we hierover afspraken om de beschikbaarheid van woningen te vergroten. We onderzoeken of het zinvol is om hier een boetebeding aan te koppelen.

Naast deze instrumenten kiezen we er bewust voor om andere instrumenten niet in te zetten. Een opkoopbescherming is op dit moment onvoldoende zinvol. Het aandeel particuliere huur ligt rond het landelijk gemiddelde en particuliere huur is ook belangrijk in een goede woningmarkt. Ook het met voorrang toewijzen van woningen aan eigen inwoners heeft op dit moment geen nut. Via deze regeling kan maximaal 50% van de sociale huurvoorraad worden toegewezen aan eigen inwoners. Maar er gaat nu al meer dan 50% van de woningen naar mensen uit Sittard-Geleen (72% in 2023).

5.3 Prestatieafspraken woningcorporaties

In de Woningwet staat dat de gemeente en woningcorporaties afspraken maken over de bijdrage van de woningcorporaties aan het gemeentelijk woonbeleid. De woningcorporaties maken periodiek (in principe jaarlijks) duidelijk welke bijdrage zij kunnen leveren aan het gemeentelijk beleid en wat zij daarvoor van de gemeente nodig hebben. Op basis van de omgevingsvisie en het volkshuisvestingsprogramma willen we met de corporaties de komende jaren extra inzetten op de volgende punten:

- **Kwalitatieve verbetering:** De woningcorporaties transformeren of vervangen hun verouderde en niet-toegankelijke woningen met nieuwbouw die grotendeels bestaat uit nultredenwoningen en grondgebonden levensloopbestendige woningen.
- **Richting 30% sociale huur:** Het aandeel sociale huurwoningen van de woningcorporaties willen we laten groeien richting 30% van de woningvoorraad. Dat aandeel is nu 28%. Dit betekent dat woning-

- corporaties bij vervangende nieuwbouw soms méér woningen terugbouwen dan zij aan de woningvoorraad onttrekken en dat zij een belangrijke partner zijn bij nieuwe gebiedsontwikkelingen.
- **Sociaal segment Sittard Centraal:** De woningcorporaties hebben een opgave om in het stationsgebied van Sittard nieuwe sociale huurwoningen toe te voegen. Ook kunnen zij in het stationsgebied bijdragen aan studentenhuysvesting en tijdelijke woningen voor andere aandachtsgroepen.
 - **Vergroten sociale voorraad:** Met name in de wijken waar nu relatief weinig sociale huur is, biedt de gemeente de corporaties aan om het geschikte leegstaand gemeentelijke maatschappelijk vastgoed te transformeren naar sociale huurwoningen.
 - **Gemengde wijken:** Van woningcorporaties vragen wij ook bij te dragen aan meer gemengde wijken. Dat kunnen ze doen met de ontwikkeling en transformatie van hun vastgoed, maar ook met woningtoewijzing. Bij de woningtoewijzing speelt het huurbeleid van de corporatie een belangrijke rol, omdat woningcorporaties 'passend' moeten toewijzen. Zo kunnen zij sturen op welke inkomensgroepen in welke woningen kunnen gaan wonen. Daarnaast kunnen woningcorporaties bijdragen aan meer gemengde wijken als zij mensen met een urgentie (nadat er een urgentieregeling is gekomen) aan een woning helpen die passend is voor de woningzoekende en de woonomgeving. Dit instrument kan ingezet worden in wijken waar de veerkracht meer onder druk staat. Uit de resultaten van het veerkrachtenonderzoek moet blijken in welke wijken dat is. De komende jaren maken we met de corporaties hierover nader afspraken in de prestatieafspraken.

5.4 Aanpak bijzondere doelgroepen

In paragraaf 2.1 zijn de doelgroepen beschreven waar wij als gemeente een extra verantwoordelijkheid voor hebben. Hieronder beschrijven we per groep welke acties wij als gemeente de komende jaren ondernemen.

Voor de urgentiegroepen moeten gemeenten een urgentieregeling opnemen in een huisvestingsverordening. De huisvesting van aandachtsgroepen (waarvan een deel urgenten zijn) is vooral een regionaal vraagstuk. Niet iedere gemeente heeft namelijk (voldoende) passend woon- en/of zorgvastgoed voor iedere groep. Daarom moeten er op regionaal niveau afspraken gemaakt worden over de verdeling en huisvesting van urgentiegroepen. Sittard-Geleen gaat daarom samen met de gemeenten Beek en Stein in de Westelijke Mijnstreek een urgentieregeling opstellen voor de verplichte urgentiecategorieën van het Rijk. Hieronder volgt een beschrijving van de urgentiegroepen en de overige aandachtsgroepen die buiten de urgentiecategorieën vallen.

Mantelzorgers en mantelzorgontvangers

Bij mantelzorg is er sprake van intensieve zorg die verder gaat dan de gebruikelijke huishoudelijke taken. Deze zorg wordt verleend door familie, vrienden of andere naasten, zonder dat die daarvoor betaald krijgen. Het gaat bij mantelzorg om intensieve verzorging en ondersteuning, waarbij het voordelig kan zijn wanneer mantelzorger en zorgontvanger dicht bij elkaar wonen. Dat kan door een mantelzorgwoning te realiseren op het eigen terrein. Naast het wonen in elkaars nabijheid, heeft een mantelzorgwoning ook andere voordelen, zoals het bieden van een overbrugging tussen thuis wonen en het verpleeghuis en het voorkomen van eenzaamheid.

Het realiseren van een mantelzorgwoning kan door het (ver)bouwen van een bijgebouw tot mantelzorgwoning of door het laten plaatsen van een kant- en klare woonunit. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk om een bestaande aanbouw in gebruik te nemen als mantelzorgwoning. Op dit moment kan een mantelzorgwoning, onder bepaalde voorwaarden, gerealiseerd worden zonder een vergunning aan te vragen. Deze voorwaarden zijn niet altijd makkelijk te achterhalen voor iedereen. Samen met gemeenten Stein en Beek zorgen we ervoor dat het binnen de Westelijke Mijnstreek makkelijk te achterhalen is of het aanvragen van een vergunning nodig is voor een mantelzorgwoning, zodat mantelzorgers zo weinig mogelijk administratieve last hebben bij het realiseren van een mantelzorgwoning. De mantelzorgwoning wordt door de inwoner zelf betaald.

Pré-mantelzorgwoning

De gemeente vindt het ook belangrijk dat mantelzorger- en ontvanger al dicht bij elkaar kunnen wonen als er nog geen mantelzorg nodig is, maar dit wel op termijn te verwachten is. Dit noemen we een pré-mantelzorgwoning. Zo kan het voorkomen dat iemand nu nog geen zorg nodig heeft, maar op een later moment wel zorg nodig gaat hebben. Mantelzorger- en ontvanger wonen door de pré-mantelzorgwoning dan al in elkaars nabijheid en zo kan de pré-mantelzorgwoning in gebruik genomen worden als mantelzorgwoning wanneer de zorg nodig wordt. De regels die gelden bij een pré-mantelzorgwoning moeten nog worden opgesteld. We doen dit samen met gemeenten Stein en Beek, zodat de regels hetzelfde zijn in de Westelijke Mijnstreek.

Ondanks dat er nu geen behoefte aan pré-mantelzorgwoningen kan worden aangetoond, is er de komende periode een toegenomen interesse/belangstelling voor (pré) mantelzorgwoningen te voorwachten. Het Steunpunt Mantelzorg Westelijke Mijnstreek onderschrijft dit.

Ernstig chronisch zieken en/ of woningzoekenden met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking

Deze groep bestaat uit mensen die door een langdurige ziekte of beperking belemmeringen ervaren in het dagelijks leven en daardoor ondersteuning nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen en functioneren. De Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) is erop gericht dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

Als de huidige woning niet meer geschikt is en niet goed aangepast kan worden, kan de gemeente verhuizing naar een andere woning beschouwen als de goedkopere of betere oplossing. In dat geval kan iemand een verhuiskostenvergoeding krijgen via de Wmo.

Woningzoekenden die uitstromen

Voor een groot deel van deze groep zijn al afspraken gemaakt met partners over het doorstromen naar zelfstandig wonen. Mensen die uitstromen uit een instelling naar zelfstandig wonen, worden grotendeels via Housing Zuid-Limburg(11) bemiddeld. Het gaat dan om mensen die op zoek zijn naar zelfstandige woonruimten in combinatie met een begeleidingsnoodzaak. Afhankelijk van de behoefte varieert de ondersteuning van lichte begeleiding tot intensieve hulp, met als doel stabiliteit te bieden en de zelfredzaamheid van de persoon te vergroten. De afspraken met Housing Zuid-Limburg worden voor deze groepen urgent woningzoekenden opgenomen in de op te stellen urgentieregeling. Alleen de categorie 'opvang van slachtoffers van mensenhandel' en de categorie 'uitstromers uit de seksbranche' vallen niet direct onder de afspraken van het samenwerkingsverband Housing Zuid-Limburg.

De omvang van de doelgroepen is niet voor elke categorie inzichtelijk. Jaarlijks worden afspraken met Housing Zuid-Limburg gemaakt over het aantal te bemiddelen trajecten. Voor de Westelijke Mijnstreek gelden in 2025 de volgende aantallen:

- Housing: 120 trajecten
- Housing Plus: 20 trajecten
- Housing First: 12 trajecten Housing
- Justitieel: 3 trajecten

Verder is in de Westelijke Mijnstreek via een Ethos-telling inzichtelijk gemaakt wat de omvang en aard van de dak- en thuisloosheid in onze gemeente is. Er zijn tijdens de telling 454 dak- en thuislozen in de Westelijke Mijnstreek geteld, waarvan 289 in onze gemeente. In deze telling is een brede groep dak- en thuislozen meegenomen volgens de 'ETHOS licht definitie'. Naast de daklozen in de noodopvang, openbare ruimte en maatschappelijke opvang, zijn ook andere vormen van dakloosheid, zoals tijdelijk verblijf bij vrienden of familie en verblijf in onconventionele woonruimtes meegenomen in de cijfers.

Een van de doelstellingen uit het actieplan dak- en thuisloosheid Westelijke Mijnstreek is om daklozen zonder tussenstap van opvang en met urgentie een woning toe te wijzen. Een deel van de dak- en thuislozen valt met de verwachte Wet versterking regie volkshuisvesting in de categorie urgenten, waarvoor een urgentieregeling wordt opgesteld.

Op dit moment is er in Zuid-Limburg geen specifieke opvang voor slachtoffers van mensenhandel. Slachtoffers worden soms voor acute opvang verwezen naar de maatschappelijke opvang. Doorplaatsing vanuit de opvang vindt regelmatig plaats naar specifieke plekken buiten de regio (zelfs buiten Limburg) en beperkt naar beschermd wonen plekken binnen de regio. Uitstroom uit beschermd wonen is via Housing Zuid-Limburg geregeld.

Het Leger des Heils geeft aan dat er in onze gemeente 7 (ex)sekswerkers in begeleiding zijn. Deze sekswerkers zijn aangemeld door diverse partijen omdat er zorgen waren rondom prostitutie. Dat betekent niet dat er een directe uitstapvraag vanuit de sekswerker is. Dit aantal is echter zo gering dat er geen problemen worden voorzien bij het toewijzen van een woning in het geval van urgentie.

Overige groepen

Studenten

Studenten die hier wonen zijn ofwel mbo- en hbo-studenten uit de regio of internationale studenten die studeren in Maastricht of Eindhoven. De eerste groep woont deels thuis of wilt lokaal een eigen huurwoning

vinden, meestal een studio. Internationale studenten zoeken in eerste instantie naar een woning binnen de stad waar ze studeren. Zij ervaren over het algemeen moeite om daar een betaalbare woning te vinden en wijken daarom uit naar plaatsen waar wel nog woningen beschikbaar zijn. Zo zijn de afgelopen jaren studenten die geen woning konden vinden in Maastricht of Eindhoven, uitgeweken naar Sittard-Geleen. Deze studenten wonen vooral nabij het station in Sittard, waar in 2023 een grootschalige woonlocatie specifiek voor studenten gerealiseerd is met betaalbare studio's (Pitground). Om ook in de toekomst te zorgen voor voldoende evenwicht in vraag en aanbod van studentenhuisvesting in de regio, werken we samen met gemeenten Maastricht en Heerlen. Daarvoor hebben we het Zuid-Limburgs Pact Studentenhuisvesting gesloten.

Studenten wonen binnen de gemeente vaak in een zelfstandige studio, het komt ook voor dat studenten op kamers wonen in het centrum van Sittard. Voor nieuwe studentenhuisvesting zien wij vooral ruimte in de directe stationsomgeving van Sittard en in relatie tot de Brightlands Chemelot Campus in het centrum van Geleen. Studio's van 25 tot 35 vierkante meter vinden we daarbij veelal passend.

De huisvestingsbehoefte van internationale studenten is momenteel onzeker. Dat heeft te maken met het wetsvoorstel om maatregelen in te voeren die de instroom van internationale studenten moet beperken. In 2025 is de behoefte aan studentenwoningen in Maastricht afgenomen en kan de gemeente Maastricht grotendeels voorzien in hun eigen behoefte. We zien wel nog ruimte voor de lokale mbo- en hbo-studenten en, voor een kleiner deel, studenten in Eindhoven.

We blijven ruimte bieden aan flexibele zelfstandige woonruimte waar studenten, maar ook andere vergelijkbare doelgroepen kunnen wonen. We houden met Maastricht en Heerlen de ontwikkelingen op het vlak van studentenhuisvesting in de gaten en stemmen nieuwe bouwplannen op elkaar af.

In het Pact Studentenhuisvesting werken we gezamenlijk aan het doel om voor nu en de komende jaren te blijven zorgen voor een goed evenwicht in vraag en aanbod van studentenhuisvesting. In het Pact is rekening gehouden met onzekerheden hierbij, zoals het voorgenoemde wetsvoorstel. We zetten daarom in op flexibele woonvormen in het Stationsgebied van Sittard waarbij de focus niet exclusief op studentenhuisvesting hoeft te liggen, maar ook geschikt kan zijn voor expats of starters. Aan de westkant van het Stationsgebied is daarom nu al ruimte voor woonvormen vergelijkbaar met PITground, gericht op deze (internationale) doelgroepen. We zullen daarom met grote bedrijven met internationale werknemers, zoals Zuyderland en Chemelot, onderzoeken wat de huisvestingsvraag van de expats is. In het centrum van Geleen zien we ruimte voor studentenhuisvesting in relatie tot de Brightlands Chemelot Campus.

Internationale werknemers

Door vergrijzing en krapte op de arbeidsmarkt kijken bedrijven steeds vaker naar personeel van buiten Nederland om hun vacatures in te vullen. De verwachting is dat de komende jaren de groep internationale werknemers die hier woont en werkt zal toenemen. Binnen de groep internationale werknemers wordt een onderverdeling gemaakt tussen arbeidsmigranten en expats. De groep expats (vaak theoretisch opgeleid) vestigen zich veelal langjarig in reguliere woningen en worden daarmee onderdeel van de reguliere woningmarkt.

We richten ons bij huisvesting van bijzondere doelgroepen vooral op de groep arbeidsmigranten, die niet in de reguliere woningmarkt terecht kunnen. Voor deze groeiende groep werken we mee aan goede (tijdelijke) woningen. Gemiddeld verblijft een arbeidsmigrant 1 tot 2 jaar binnen de regio. In 2025 verblijven er naar schatting 1.600 arbeidsmigranten binnen Sittard-Geleen. Dit aantal is waarschijnlijk een onderschatting, vanwege de beperkte registratie van deze groep in het BRP. Gemiddeld komen er per jaar ongeveer 100 arbeidsmigranten bij die binnen Sittard-Geleen verblijven. De groep expats (vaak theoretisch opgeleid) vestigen zich veelal langjarig in reguliere woningen en worden daarmee onderdeel van de reguliere woningmarkt.

Arbeidsmigranten verblijven meestal in een huurwoning, vaak met gedeelde voorzieningen. Zij huren meestal een kamer, waarbij keuken en/of badkamer gedeeld worden met anderen. Reden hiervoor is dat een woning delen door kamerverhuur relatief goedkoop is en een arbeidsmigrant zoveel mogelijk wil overhouden in de maand. Kamerverhuur kan daarentegen ook zorgen voor druk op de ervaren privacy en de leefbaarheid in de buurt. Daarom hebben we vastgelegd dat elke arbeidsmigrant een eigen slaapkamer moet hebben van een bepaalde grootte, zoals in de volgende paragraaf wordt toegelicht.

Het komt ook steeds vaker voor dat arbeidsmigranten binnen een (grootschalige) logiesvoorziening verblijven. Deze complexen zijn specifiek gericht op tijdelijk verblijf van arbeidsmigranten, waar zij in betaalbare (deels) zelfstandige studio's kunnen verblijven. Deze verblijfsconcepten hebben veel voordelen. Alle onderdelen van het verblijf, zoals parkeren en beheer, zijn namelijk onder één dak geregeld. We zien

kansen voor aanvullende plannen voor huisvestingsconcepten speciaal gericht op het verblijf van deze groep werknemers.

We vinden het verder belangrijk om voor kwalitatieve huisvesting van arbeidsmigranten te zorgen met een goede inpassing in de omgeving. Zo voorkomen we onveilige huisvestingssituaties. Hiervoor is het 'Beleidskader huisvestingsbeleid arbeidsmigranten' (hierna: beleidskader) vastgesteld om in de specifieke woonbehoefte van de arbeidsmigrant te voorzien, kwalitatieve huisvesting te garanderen en misstanden te voorkomen. Een van de uitwerkingen van dit kader is de beleidsregel 'kwalitatieve woningtoevoegingen', waarin onder andere is vastgelegd dat elke nieuwe woning een bepaalde grootte moet hebben. Dat geldt ook voor onzelfstandige woningen oftewel kamerverhuur. Daarnaast heeft Sittard-Geleen samen met gemeenten Stein en Beek de 'Verhuurverordening verblijfsruimte arbeidsmigranten Westelijke Mijnstreek 2025' vastgesteld. Hierin hebben we vastgelegd dat elke verhuurder die binnen de Westelijke Mijnstreek verblijfsruimte aan arbeidsmigranten verhuurd, verplicht is om daar een verhuurvergunning voor aan te vragen. Hiermee zorgen we er als regio voor dat verblijfsruimten voor arbeidsmigranten aan bepaalde kwaliteitseisen moeten voldoen, zoals voldoende voorzieningen en een eigen slaapkamer.

Het aantal arbeidsmigranten dat binnen de gemeente woont neemt toe. Het is daarom belangrijk om voor voldoende huisvesting te zorgen met voldoende kwaliteit. In 2025 zijn er door de transformatie van het voormalige Amrath hotel in Born circa 150 verblijfsplekken voor arbeidsmigranten bijgekomen. Volgend op deze lijn, werken we mee aan huisvesting in nieuwe- en bestaande gebouwen, niet zijnde woningen, door middel van een tijdelijke omgevingsvergunning voor een maximale periode van 10 of 15 jaar. Deze zijn niet gelegen in de woonwijken, maar in (bestaande) gebouwen in of nabij het buitengebied, op of nabij een stedelijk bedrijventerrein of tijdelijk binnen of nabij het stationsgebied van Sittard. Tot 2030 zien we binnen deze gebieden kansen voor gelijksoortige verblijfslocaties zoals deze gerealiseerd is in Born. Hierbij gelden de kwaliteitseisen en voorwaarden, zoals vastgelegd in de verhuurverordening.

Statushouders

Statushouders zijn vluchtelingen of asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben gekregen en in Nederland mogen blijven. Als zij nog in een asielzoekerscentrum worden opgevangen hebben zij woonruimte nodig. Het Rijk legt gemeenten daarvoor een taakstelling op. In de Huisvestingswet is geregeld dat gemeenten voor huisvesting van statushouders zorgen. Veelal komen zij in aanmerking voor een huurwoning van woningcorporaties en zijn afspraken gemaakt in de prestatieafspraken. Daarin staat dat maximaal 15% van de jaarlijkse mutatiegraad wordt toegekend aan statushouders. Verder is afgesproken dat de gemeente meefinanciert in de onrendabele top voor de aankoop van grote woningen voor de huisvesting van grote gezinnen.

Op basis van recente ontwikkelingen worden de gemaakte afspraken over huisvesting van statushouders geëvalueerd. Dit omdat de verplichting voor het huisvesten van statushouders mogelijk wordt geschrapt. En omdat we met de urgentieregeling ook andere urgenten verplicht moeten huisvesten in sociale huurwoningen. Wij willen dat de sociale huurwoningen ook beschikbaar blijven voormensen die niet in deze groepen vallen. Daarnaast willen we ook statushouders die zijn toegewezen aan de gemeente van een woning kunnen voorzien. Daarom onderzoeken we in 2025 en 2026 welke afspraken met de corporaties worden gemaakt over de huisvesting van statushouders.

Woonwagenbewoners

Huisvesting van woonwagenbewoners is een primaire taak van de gemeente. In de Woningwet staat dat de gemeente verantwoordelijk is voor het huisvestingsbeleid voor wonen in woonwagens in lijn met het mensenrechtelijk kader voor de culturele identiteit van woonwagenbewoners (Roma, Sinti en reizigers). In de uitspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens in 2018 is bepaald dat wonen in een woonwagen op een standplaats in familieverband een beschermde woonvorm is die voldoende effectief gefaciliteerd dient te worden.

De gemeente Sittard-Geleen heeft een grote woonwagenpopulatie. Er zijn 24 woonwagenlocaties met in totaal 174 officiële woonwagenstandplaatsen. Daarnaast zijn er 12 niet-vergunde standplaatsen, wat het totaal op 186 standplaatsen brengt. Verder is er een wachtlijst met belangstellenden voor een nieuwe standplaats. Daarom heeft de gemeente verkend welke uitbreidingsbehoefte er is bij de woonwagenlocaties in Sittard- Geleen. De aanpak voor de komende jaren is uitgewerkt in de 'Strategie invulling woonbehoefte woonwagenbewoners', die is vastgesteld in 2023. De gemeente werkt aan een gefaseerde realisatie van de uitbreidingsbehoefte.

In de strategie is beschreven dat eerst voor de locatie Obbichterweg en Tudderenderweg standplaatsen worden toegevoegd. Voor de Obbichterweg wordt in de eerste fase voor een deel van de bewoners op de Eggelspoelderweg in Sittard een nieuwe locatie gerealiseerd met in beginsel 8 standplaatsen. Op de

Tudderenderweg worden in deze fase 11 standplaatsen gerealiseerd. Met deze eerste uitbreiding voldoen we gefaseerd aan de aanvullende behoefte van woonwagengedwongen van deze locaties in onze gemeente.

Daarnaast zijn er nog 22 kleinere locaties in de gemeente waar volgens het meest recente behoefteonderzoek(12) een behoefte is aan 22-28 standplaatsen. Daarom wordt naast de projecten Obbichterweg en Tudderenderweg ook onderzocht op welke andere locatie(s) een of meerdere standplaatsen kunnen worden toegevoegd. In deze fase wordt gekeken naar locaties waar een korte termijn behoefte is en waar gemakkelijk standplaatsen kunnen worden toegevoegd omdat er planologisch ruimte op de locatie is.

Uit een eerdere een planologische verkenning van 14 woonwagengedwongen blijkt dat er bij deze locaties samen in totaal 26 extra standplaatsen gerealiseerd kunnen worden (16 door middel van inbreiding en 10 door uitbreiding).

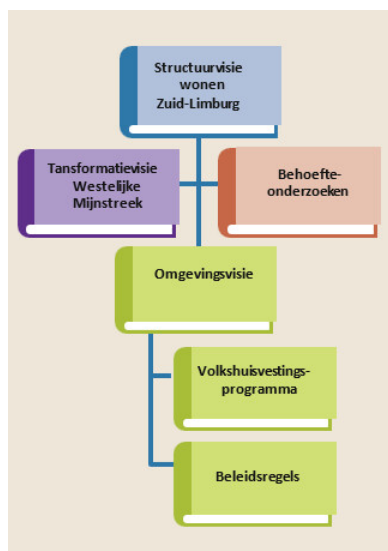
Voor toewijzing van nieuwe standplaatsen wordt samen met de gemeenten Beek en Stein en in overleg met de woningcorporaties gewerkt aan een helder en transparant toewijzingskader. Dit criteria voor toewijzing worden gebaseerd op het afstammingsbeginsel.

Als deze uitbreidingsprojecten in de toekomst zijn gerealiseerd, moet een nieuwe strategie geschreven worden als basis voor het continueren van het uitbreiden van standplaatsen.

5.5 Samenhang met ander beleid

Huidig beleidskader

Dit volkshuisvestingsprogramma vervangt de woonvisie uit 2016 en is een uitwerking van de omgevingsvisie. Daarnaast zijn er nog andere beleidsstukken, die samen met het volkshuisvestingsprogramma het beleidsmatige kader vormen op het gebied van volkshuisvesting in Sittard-Geleen. Nieuwe woningbouwplannen worden aan de hand van dit beleidskader getoetst. Dat beleidskader is van onszelf, maar ook van andere overheden.



- **Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg uit 2016:** Hierin is door de gemeenten in Zuid-Limburg vastgelegd welk beleid nodig is om de woningmarkt kwalitatief en kwantitatief toekomstbestendig te houden. De visie uit dit beleidsstuk is echter verouderd en gebaseerd op een woningmarktperiode waarin krimp centraal stond. We verwachten dat de structuurvisie in 2026 geactualiseerd gaat worden.
- **Transformatievisie Wonen Westelijke Mijnstreek:** In deze visie wordt aangestuurd op het transformeren van andere functies (bijvoorbeeld winkels) naar wonen. Het legt ook focus op de cultuurhistorisch identiteit van dorpslinten en de verschillende types van kernen en hun behoeftes. De strekking van dit beleidsstuk vult de programmalijn over de dorpen in het volkshuisvestingsprogramma aan.

In aanvulling op de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg zijn er destijds nog een aantal beleidsregels opgesteld:

- **Beleidsregel Financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid- Limburg 2020:** In deze beleidsregel is uitgewerkt wanneer en hoeveel financiële compensatie gevraagd moet worden bij woningen die onder de structuurvisie niet compensatievrij toegevoegd kunnen worden.
- **Beleidsregel Omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning:** Aan deze beleidsregel wordt getoetst als er een vraag ligt voor een omgevingsplanwijziging om de bedrijfsfunctie van het perceel met de bedrijfswoning te laten vervallen. In afwijking van de compensatieregeling uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt in deze beleidsregel geregeld dat de omzetting van de bedrijfswoning naar een reguliere woning niet gecompenseerd hoeft te worden.
- **Beleidsregel tijdelijke woning:** Deze beleidsregel regelt wanneer een tijdelijke woning kan worden toegevoegd ter overbrugging van een tijdelijke overbruggingsbehoefte als gevolg van een acuut aantoonbaar volkshuisvestelijk belang.
- **Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021:** Deze beleidsregel is opgesteld als aanvulling op de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. De visie uit dit beleidsstuk was verouderd en gebaseerd op een woningmarktperiode waarin krimp centraal stond. Dat betekende dat voor elke reguliere woningtoevoeging (een aantal categorieën uitgezonderd) compensatie verplicht was. Dit uitgangspunt is versoepeld met de komst van deze beleidsregel, omdat de compensatieplicht niet geldt als een woningbouwplan maatschappelijke meerwaarde heeft en aantoonbaar voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Verder zijn er nog een aantal gemeentelijke beleidsstukken vigerend die gelden voor specifieke onderwerpen:

- **Beleidsregel Tiny houses 2021:** In deze beleidsregel wordt specifiek gereguleerd wanneer en onder welke voorwaarden een tiny house gerealiseerd mag worden. Tiny houses worden altijd in de tijdelijkheid toegestaan en moeten aan allerlei vereisten voldoen.
- **Beleidskader huisvestingsbeleid arbeidsmigranten (2022):** Om in de specifieke woonbehoefte van de arbeidsmigrant te voorzien en goede kwalitatieve huisvesting te garanderen is huisvestingsbeleid voor deze doelgroep opgesteld. In dit beleidsstuk staan de kaders om goede huisvesting voor arbeidsmigranten te realiseren.
- **Strategie invulling woonbehoefte woonwagengedwongen (2023) en Behoeftedonderzoek standplaatsen woonwagens (2024):** Om de behoefte aan woonwagengedwongen in kaart te brengen wordt er periodiek een behoeftedonderzoek uitgevoerd. In 2023 is op basis van een ouder behoeftedonderzoek uit 2020 een strategie geschreven waarin is beschreven waar in de gemeente er als eerste extra standplaatsen in de gemeente worden toegevoegd. In 2024 is een nieuw behoeftedonderzoek gedaan, dat nog beter in kaart brengt op welke locaties er specifiek behoefte is aan extra standplaatsen.
- **Beleidsregel kwalitatieve woningtoevoegingen Sittard-Geleen 2024:** Hierin staan aanvullende eisen voor woningtoevoegingen om de kwaliteit van de woningen te borgen. Het gaat daarbij om toevoegingen door woningsplitsing, woningomzetting naar onzelfstandige woonruimten en een gebruikswijziging naar wonen. Een belangrijke eis uit deze beleidsregel heeft betrekking op minimale woonoppervlakten voor toe te voegen woningen.
- **Woonzorgstrategie voor ouderen (2024):** In 2024 zijn in een pilot middels een nulmeting en een opgavebepaling de benodigde inzichten verworven over het huisvestingsvraagstuk voor ouderen. Op basis hiervan is een woonzorgstrategie voor ouderen opgesteld met daaraan gekoppeld de basis voor een uitvoeringsprogramma. Hieruit is een strategie opgesteld met daarin de huisvestingsopgave van ouderen in de gemeente.
- **Verhuurverordening verblijfsruimte arbeidsmigranten Westelijke Mijnstreek 2025:** Via deze verordening is het verplicht om een verhuurvergunning te hebben voor het verhuren van verblijfsruimten voor arbeidsmigranten. Als uitwerking van het Beleidskader huisvestingsbeleid arbeidsmigranten (2022) zijn er in deze verordening kwaliteitseisen gesteld aan de huisvesting voor arbeidsmigranten.

Dit volkshuisvestingsprogramma beschrijft onze beleidsmatige koers op het gebied van woningbouw. In het programma wordt voor specifieke onderwerpen ook al kort ingegaan op verschillende punten uit de verschillende beleidsregels en beleidskaders, maar niet alles wordt in het programma herhaald. De beleidsregel en beleidskaders zijn dus een aanvulling op dit programma.

Ontwikkelingen in het beleidskader

Het Zuid-Limburgse beleidskader (de structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en bijbehorende beleidsregels) is gebaseerd op behoud van kwaliteit en beperkte woningtoevoegingen vanwege verwachte bevolkingskrimp. Door ontwikkelingen op de woningmarkt is dit beleidskader toe aan een stevige actualisatie en een nieuwe visie. Het Zuid-Limburgse beleidskader is echter nog niet geactualiseerd. Dit betekent dat een deel van de beleidskaders beperkend kunnen werken in het realiseren van onze ambities. In de structuurvisie en de beleidsregels wordt regelmatig gesproken over het compenseren van nieuwe woningen als ze niet voldoen aan kwalitatieve en kwantitatieve behoefte (planologische aanvaardbaarheid) en de maatschappelijke meerwaarde. Met de omgevingsvisie en dit volkshuisvestingsprogramma bieden we daartoe de onderbouwingen. Concreet betekent dit dat woningtoevoegingen alleen nog moeten worden

gecompenseerd als er geen behoefte is (volgend uit dit volkshuisvestingsprogramma en monitoring van planvoorraad) aan dat type woning op die plek, maar woningbouw op die plek wel wenselijk is en andere ontwikkelingen onderbouwd niet mogelijk blijken. Naar verwachting volgt in 2026 een verdere aanscherping van het Zuid-Limburgse beleidskader.

5.6 Monitoring en behoefteonderzoeken

Monitoring

Goede monitoring is van belang in de uitvoering van een adaptief volkshuisvestingsprogramma. Het is van belang om te monitoren hoe de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte de komende jaren verandert. Als de migratiestroom bijvoorbeeld sterker toeneemt, groeit de vraag naar woningen mee en is er meer ruimte voor nieuwe plannen. Andersom is er bij krimp een risico op overschotten en moeten niet meer plannen worden toegestaan om risico op leegstand te voorkomen. Dat betekent dat we doorlopend monitoren op:

- **Invulling van de behoefte:** Hiermee houden we bij of en hoe transformatie en nieuwbouw daadwerkelijk bijdragen aan het invullen van de behoeften.
- **Verhuisbewegingen:** Deze laten zien welke inwoners zich binnen de gemeente vestigen en of er nieuwe mensen van buitenaf naar de gemeente komen. Dat doen we op basis van de Basisregistratie Personen (BRP).
- **Verhuisbereidheid senioren:** Zoals in paragraaf 2.3 toegelicht wordt een groot deel van de behoefte ingegeven door een kwalitatieve vraag naar nultredenwoningen vanwege de vergrijzende samenleving. Of senioren daadwerkelijk bereid zijn te verhuizen naar deze nieuwe nultredenwoningen moet afgewacht worden. Dat heeft ook gevolg voor het theoretische overschot aan (vaak) grondgebonden woningen die de senioren zouden achterlaten. Als blijkt dat senioren minder verhuisbereid zijn en hun eigen woning meer aanpassen, heeft dat gevolgen voor de vraag naar nultredenwoningen.
- **Leegstand van woningen en ander vastgoed:** Toenemende leegstand is een indicatie dat de vraag naar een bepaald soort woningen afneemt (prijs, type of locatie). Het tegengaan van leegstand is niet primair een volkshuisvestelijke opgave. Wel kan leegstand effecten hebben op de leefbaarheid en de woningmarkt. De woningleegstand in Sittard-Geleen is niet overmatig. Volgens de demografische prognoses kan op middellange tot lange termijn wel leegstand ontstaan. Beperkte leegstand van woningen is niet direct een reden om bij te sturen op dit programma. Enige leegstand is noodzakelijk om de woningmarkt goed te laten functioneren. Mensen hebben de ruimte om te wisselen van woningen en er is geen extreme concurrentie op de huur- en koopmarkt. Structurele en langjarige leegstand is juist wel onwenselijk. Dat betekent dat er te veel van een bepaald soort woningen zijn, of zelfs te veel woningen voor een krimpende samenleving.

Behoefteonderzoeken

Om de trends in de kwalitatieve woonbehoefte in beeld te houden voeren we een periodiek, gemeentelijk en regionaal woonbehoefteonderzoek uit in afstemming met de gemeenten Beek en Stein.

5.7 Financiële consequenties

Een actievere rol als gemeente betekent dat we ook meer moeten investeren. Het verwerven van gronden, sturen op woningprogramma's en bijbehorende ambtelijke capaciteit vragen elk om middelen. De belangrijkste financiële aandachtspunten zijn:

- **Aankoop gronden:** Het aankopen van gronden vraagt om aanvullende middelen. Daarnaast moeten gronden worden beheerd en bouwrijp worden gemaakt voordat ze ontwikkeld kunnen worden.
- **Maatschappelijke meerwaarde in plaats van financiële meerwaarde:** De lijn in dit programma is dat we onze eigen locaties vooral inzetten om sociale en betaalbare woningen te (laten) realiseren. Daardoor is het opbrengend vermogen laag of negatief. Daar staat tegenover dat we maatschappelijke meerwaarde generen door woningbouw te faciliteren waar de grootste behoefte aan is.

Afwaarderen eigen vastgoed: We zetten een deel van ons vastgoed in voor woningbouw. Hiervoor kan echter niet elke locatie ingezet worden, waar in het verleden mogelijk wel rekening mee is gehouden. Deze locaties hebben vaak geen andere geld-opbrengende functie en moeten afgewaardeerd worden.

Bijlagen

Definitie	
Betaalbaar	<p>Betaalbare woningen zijn sociale huurwoningen, huurwoningen met een huur tot maximaal € 1184,24 per maand en koopwoningen onder de €405.000,-. Het Rijk kan de huur- en koopprijzen van wat betaalbaar is jaarlijks aanpassen.</p> <p>De Zuid-Limburgse gemeenten bepleiten een provinciale (regionale) betaalbaarheidsgrens omdat de grens die het Rijk hanteert in de praktijk te hoog is om 'betaalbaar' te zijn. In de regio Zuid-Limburg is een lagere grens gezien de relatief lage grondprijzen haalbaar.</p>
Geclusterd wonen	<p>Tenminste twaalf <u>nultredenwoningen</u> en een ontmoetingsruimte (in pandig of op loopafstand voor ouderen), bewoond door overwegend ouderen.</p>
Herstructurering (of vervangende nieuwbouw)	<p>Onttrekken (slopen) van woningen en nieuwe terugbouwen. Er kunnen meer woningen terugkomen (verdichten) maar het kunnen er ook evenveel of minder zijn.</p>
Levensloopbestendige woningen (BAT 1 en BAT 2)	<p>De woningen zijn in potentie bruikbaar voor de volledige levensloop en kunnen worden bewoond door verschillende doelgroepen. De woning groeit met de bewoner mee en is zo ontworpen dat deze geschikt is om bepaalde voorzieningen (bijvoorbeeld een beugel aan de muur van het toilet of traplift) aan te brengen die (in een latere levensfase) gebruikt kunnen worden. Er is voldoende ruimte voor het gebruik van een rollator of een ander hulpmiddel. Daarmee wordt voorkomen dat bewoners moeten verhuizen vanwege ouderdom of een beperking.</p>
Nieuwbouw	<p>Er komen nieuwe woningen op locaties waar nog geen bebouwing is. De woningvoorraad groeit.</p>
<u>Nultredenwoningen</u>	<p>Woningen die van buitenaf zonder trap te bereiken zijn en waar de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal één slaapkamer gelijkvloers (zonder niveaoverschillen) is.</p>

Definitie	
Placemaking	Het proces waarbij ruimte (<u>space</u>) wordt getransformeerd naar een plek (<u>place</u>) die (meer) betekenis heeft voor mensen en waar ze zich thuis voelen. Het resultaat is een toename van sociale cohesie, sociale veiligheid, levendigheid en een verbeterde beleving van die plek.
Plancapaciteit	Het aantal woningen dat in bouwplannen is opgenomen. Harde plannen hebben juridische zekerheid (in het Omgevingsplan of via een vergunning); bij zachte plannen gaat het om locaties die in voorbereiding zijn of potentieel tot ontwikkeling kunnen komen.
Renovatie	Vernieuwen van bestaande woningen. De omvang van de woningvoorraad verandert niet.
Sociale huurwoningen	Huurwoningen van woningcorporaties (Toegelaten Instellingen) met een huur tot en met de liberalisatiegrens.
Toekomstbestendige woning	Een woning die al voorbereid is om als <u>nultredenwoning</u> om te bouwen. Deze woning is van buitenaf zonder trap te bereiken en heeft (door voorbereiding) een gelijkvloers woonprogramma bestaande uit de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal één slaapkamer.
Transformatie	Bestaand (leegstaand) vastgoed ombouwen naar woningen. Voormalige kantoren, winkels, scholen, of kerken of ander maatschappelijk vastgoed worden woonruimte. Er komen zo méér woningen.
Zorggeschikte woningen	Zelfstandige rolstoelgeschikte, <u>nultredenwoningen</u> die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm. Om alle vormen van <u>Wlz</u> -zorg te kunnen leveren, zijn deze wooneenheden en het woongebouw rolstoelgeschikt, <u>met</u> voldoende manoeuvreerruimte; een ruime badkamer, voldoende brede gangen en toegangsdeuren.

Bronnen

Geraadpleegde bronnen en beleidsstukken:	
Sittard-Geleen - Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021	Feb-21
Woondeal Limburg - Wonen in Limburg, bereikbaar voor iedereen!	Mrt-23
Sittard-Geleen - Strategie Invulling woonbehoefte woonwagenbewoners	Jun-23
Sittard-Geleen - Definitieve beleidskaders huisvestingsbeleid arbeidsmigranten	Jun-23
Stic Groep – Woningbehoefteonderzoek Sittard-Geleen	Okt-23
Sittard-Geleen – Betaalbaar wonen in Sittard-Geleen	Nov-23
Rapport Limburg Centraal	Apr-24
Pact Studentenhuisvesting Zuid-Limburg	Mei-24
Wetsvoorstel internationalisering in balans Overheid.nl	Mei-24
Sittard-Geleen - Rapportage en factsheets Woonzorg voor ouderen	Jul-24
Actualisatie onderzoek arbeidsmigranten provincie Limburg, Decisio	Aug 24
Landelijke monitor studentenhuisvesting 2024, ABF research	Sep-24
Sittard-Geleen – Behoeftonderzoek standplaatsen woonwagens	Nov-24
Verhuurverordening verblijfsruimte arbeidsmigranten Westelijke Mijnstreek 2025 Overheid.nl	Nov 24
Rapport Risbo /EU: Zicht op arbeidsmigranten - Een belevingsonderzoek naar de positie van EU-arbeidsmigranten derdelanders en Oekraïners in Nederland	Nov 24
Beleidsregel kwalitatieve woningtoevoegingen Sittard-Geleen 2024	Nov 24
Wet versterking regie volkshuisvesting Overheid.nl	Feb 25
Sittard-Geleen – Omgevingsvisie Overheid.nl	mrt-25
CBS - Landelijke monitor leegstand	mrt-25