

Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020

Goed wonen in Sittard-Geleen



Samenvatting

Voor u ligt de Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020 met als werktitel 'Goed wonen in Sittard-Geleen'. Deze woonvisie omvat het woonbeleid voor de periode 2016– 2020, met daarin kort een toekomstperspectief voor het wonen in 2040. Deze visie geeft een overzicht van de ambities en prioriteiten van het woonbeleid voor de komende jaren. Deze zijn gebaseerd op de ontwikkelingen op de woningmarkt en de uitgangspunten uit het coalitieakkoord en bovenliggende beleidskaders. Veel ontwikkelingen zijn maar beperkt beïnvloedbaar en ingrepen in de woningmarkt hebben veelal een lange termijn effect. De kans bestaat dan ook dat beleid ingehaald wordt door nieuwe ontwikkelingen. Dit is echter geen reden voor een laissez faire mentaliteit. De gemeente kiest er voor om door te anticiperen op de ontwikkelingen het wonen in Sittard-Geleen positief te beïnvloeden.

De Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020 legt uitdrukkelijk de relatie met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Regionale prestatieafspraken 2016-2018. De visie is een wettelijk vereiste om tot prestatieafspraken te kunnen komen met woningcorporaties. De woonvisie is echter breder dan een visie op de sociale huursector. Naast de thema's die raken aan de sociale huursector en de prestatieafspraken komen ook thema's aan bod die gelden voor de particuliere huur- en koopsector.

In deze woonvisie worden allereerst kort de autonome trends benoemd die van invloed zijn op het wonen in de gemeente. Voornamelijk de demografische ontwikkelingen (krimp, vergrijzing en ontgroening), economische ontwikkelingen (huishoudinkomens en werkgelegenheid) en politieke ontwikkelingen (nieuwe wetgeving, decentralisaties) werken sterk door op het woonbeleid. Deze ontwikkelingen leiden tot een veranderende woningmarkt waarbij de gemeente te maken krijgt met een overaanbod aan woningen en een kwalitatieve vraagverandering. Dit resulteert in een transformatieopgave voor de bestaande woningvoorraad. Deze transformatieopgave is zowel kwalitatief als kwantitatief van aard en zal waarschijnlijk voornamelijk landen in de particuliere koopsector, in het bijzonder in de suburbane woonmilieus. Samen met partners dient gezocht te worden naar oplossingen voor het onttrekken van woningen aan de particuliere woningvoorraad.

Om te zorgen voor voldoende woningen passend bij de (toekomstige) omvang van de bevolking dient de gemeente de komende jaren in te zetten op vermindering van de harde planvoorraad, het stimuleren van kwalitatieve verbetering/aanpassing van de bestaande woningvoorraad en de versterking van de diversiteit van met name de suburbane woonmilieus. Kansen liggen er in de versterking van het centrum stedelijk woonmilieu in combinatie met functiemenging in vooral het centrum van Sittard, transformatie van koop naar (tijdelijke) huur, transformatie naar zorggeschikte en/of zorgwoningen en mogelijk ook voor transformatie naar een woonmilieu gericht op expats/kenniswerkers. 'Tijdelijkheid' en 'flexibiliteit' zijn belangrijke begrippen voor in het woonbeleid de komende jaren.

Naast bovenstaande inspanningen is inzet gewenst ten aanzien van de doorstroming op de woningmarkt, het verduurzamen van de woningvoorraad, de betaalbaarheid en beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen en de realisatie van voldoende geschikte woningen voor de (kwetsbare) doelgroepen. Tevens is het van belang om meer inzicht te krijgen in de particuliere voorraad en de woonwensen/woonbehoeften van onze (toekomstige)inwoners.

Het realiseren van de 'woonambities' om te komen tot een prettig woon-en leefmilieu in een aantrekkelijke regio vraagt naast de gemeentelijke inbreng ook om inspanningen van woningcorporatie, investeerders/beleggers en de particuliere woningbezitter zelf. Het uitvoeringsprogramma in dit document bevat een opsomming van maatregelen die de komende jaren genomen worden. Voor de uitvoering van het woonbeleid zal in de basis gebruik gemaakt worden van het (nader uit te werken)

instrumentarium uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. De bijdragen van de corporaties (en huurders) aan het woonbeleid wordt ieder jaar vastgelegd in de prestatieafspraken. Samenwerken en wederzijds vertrouwen zijn de sleutelwoorden om de ambities op het gebied van wonen waar te kunnen maken. Intern wordt nadrukkelijk de samenwerking gezocht met andere beleidsdomeinen, resulterend in een integrale gebiedsgerichte benadering van de opgaven (wijkaanpak) waar het wonen onderdeel van uitmaakt. In de samenwerkingsparagraaf van deze woonvisie wordt verder ingegaan op de samenwerking en rolverdeling tussen de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. Naast buurgemeenten, corporaties en huurdersorganisaties zijn en/of worden ook makelaars, financiële dienstverleners en ontwikkelaars actief betrokken bij zowel het opstellen als bij de uitvoering van deze woonvisie.

Inhoud

Samenvatting	2
Inleiding.....	6
De invloed van trends op het wonen.....	7
Demografische ontwikkelingen	7
Economische ontwikkelingen	8
Sociaal/culturele ontwikkelingen.....	9
Ecologische ontwikkelingen	9
Politieke ontwikkelingen.....	9
Wonen in de gemeente Sittard-Geleen	10
Identiteit	10
De gemeente in cijfers	11
Goed wonen in Sittard-Geleen	16
Toekomstperspectief (2040).....	16
Uitgangspunten, prioriteiten & ambities.....	16
Uitgangspunten.....	16
Prioriteiten en ambities	17
Ruimtelijk ontwikkelingsperspectief.....	18
1. De transformatieopgave centraal	22
Kwantitatieve opgave	22
Kwalitatieve opgave	23
Kansen voor transformatie	24
2. Focus op verduurzaming van de woningvoorraad.....	26
3. Een stabiele sociale huursector	27
Wensen en ambities	28
4. Balans in de particuliere woningmarkt & verbetering van de doorstroming.....	29
Koopmarkt	29
Huurmarkt.....	30
5. Wonen, welzijn en Zorg	30
6. Huisvesting van bijzondere doelgroepen.....	33
7. Leefbaarheid, de burger aan zet.....	35
Uitvoeringsprogramma	37

Algemene maatregelen.....	37
Maatregelen woningvoorraad	38
Maatregelen kwaliteit en duurzaamheid.....	39
Maatregelen sociale huursector	40
Maatregelen particuliere markt.....	41
Maatregelen wonen, welzijn en zorg.....	42
Maatregelen bijzondere doelgroepen	43
Maatregelen leefbaarheid	44
Samenwerkingsparagraaf	46
Samenwerking en afstemming tussen gemeenten	46
Samenwerking en afstemming met corporaties en huurdersorganisaties	46
Samenwerking tussen huurdersorganisaties.....	46
Samenwerking en afstemming tussen corporaties	47
De prestatieafspraken.....	47
De (financiële) relatie tussen gemeente en corporatie	48
Gemeentelijke visie op de woningcorporaties	49
Bijlagen.....	50
Bijlage 1: Overzicht basisdocumenten.....	50
De Woningwet 2015	50
POL2014 en SvWZL	51
Regionale prestatieafspraken Westelijke Mijnstreek 2016-2018.....	54
Gemeentelijke beleidskaders.....	55
Bijlage 2: Woningvoorraad naar bouwjaar 1945-1975 per buurt.....	56
Bijlage 3: Overzicht van ter discussie staande harde woningbouwplannen.....	57
Bijlage 4: Instrumentarium	58
Bijlage 5: Buurtprofielen Sittard-Geleen.....	59
Begrippenlijst	60

Inleiding

Wonen draagt in belangrijkrijke mate bij aan het welbevinden van de inwoners in onze regio. Wie goed woont, zich thuis voelt in zijn woning en woonomgeving en kan vertrouwen op de beschikbaarheid van werk en voldoende voorzieningen voelt zich prettiger in zijn dorp, wijk of stad. De gemeente werkt daarom aan wijken en dorpen waar inwoners zich thuis voelen, en waar men ook kansen heeft om 'mee te doen' (sociale vitaliteit). Door het eigen karakter voor de verschillende woongebieden in de regio kent de gemeente een gedifferentieerd aanbod en is het aantrekkelijk wonen in Sittard-Geleen (profilering en identiteit). Deze diversiteit aan woonmilieus in combinatie met het bestaande voorzieningenaanbod, onderwijsaanbod en de werkgelegenheid zorgen voor een vitale gemeente met kansen (economische structuurversterking en stedelijke functies). Kortom, het is en blijft goed wonen in Sittard-Geleen.

Wonen, in meer specifieke zin volkshuisvesting, is de laatste jaren terug op de publieke agenda. Ook in onze regio blijkt dat een gedegen woonbeleid van groot belang is. De problematiek op het gebied van wonen in Zuid-Limburg wordt in belangrijke mate beïnvloed door de demografische ontwikkelingen (krimp, ontgroening en vergrijzing). In onze regio dwingt de bevolkingsontwikkeling gemeenten terughoudend te zijn met hun woningbouwproductie en juist in te zetten op kwaliteitsverbetering zonder dat de woningvoorraad in aantal toeneemt. Ook vraagt de Woningwet 2015 om extra inspanningen op het gebied van wonen/volkshuisvesting. De wetgeving heeft de gemeentelijke positie op het gebied van wonen versterkt. Het werkgebied van de woningcorporaties is ingeperkt terwijl de invloed en betrokkenheid van gemeenten en huurders op de werkzaamheden van de woningcorporaties juist zijn toegenomen. De corporaties dienen naar alle redelijkheid bij te dragen aan het gemeentelijk woonbeleid. Ze doen een bod waarna tussen zowel corporaties, huurders en gemeente prestatieafspraken worden gemaakt over de gezamenlijke inspanning wat betreft het sociale deel van het gemeentelijke woonbeleid. Formele voorwaarde voor het maken van prestatieafspraken is het hebben van een woonvisie.

Deze woonvisie is een door de gemeente en partners gezamenlijk gedragen resultaat van ambities, doelstellingen en bestuurlijke keuzes voor de komende jaren. De visie schetst en analyseert de huidige situatie en geeft de prioriteiten en ambities voor de komende jaren weer. Vervolgens worden deze door vertaald in een uitvoeringsprogramma.

De woningmarkt en het beleidsveld wonen is de laatste jaren sterk in beweging. Deze woonvisie is dan ook een dynamisch document. Om in te kunnen spelen op de veranderingen in de woningmarkt evalueert en actualiseert de gemeente de woonvisie iedere collegeperiode. De basis van deze visie wordt gevormd door de Woningwet 2015, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014), de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SvWZL) en de Regionale Prestatieafspraken Westelijke Mijnstreek 2016-2018. De doelstellingen uit de SvWZL zijn leidend. Daarmee is de visie een logisch vervolg op de Woonmilieuvisie (2008) en de Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek (2011). Het woonbeleid kent belangrijke raakvlakken met andere beleidsvelden, zoals ruimtelijke ordening, milieu, economie, leefbaarheid, vastgoed, sociale zaken en zorg en welzijn, waaraan zo nodig wordt gerefereerd. Daarnaast zijn relevante onderdelen uit het collegeprogramma en de kadernota in de woonvisie

meegenomen. Bijlage 1 geeft een beknopt overzicht van belangrijkste uitgangspunten uit deze documenten.

Bij het tot stand komen van de woonvisie zijn de belangrijkste stakeholders betrokken. Woningcorporaties en HO's zijn actief uitgenodigd om mee te denken over de woonvisie. En ook zijn marktpartijen zoals financiële instellingen, beleggers, makelaars en ontwikkelaars geëncquêteerd.

De invloed van trends op het wonen

Autonome ontwikkelingen zijn van grote invloed op de toekomst van het wonen in de gemeente Sittard-Geleen. Aan de hand van de DESTEP¹ factoren worden de belangrijkste ontwikkelingen benoemd.

Demografische ontwikkelingen

Sittard-Geleen kampt met bevolkingsdaling en een veranderende bevolkingsopbouw. Demografisch zien we dat er sprake is van vergrijzing, ontgroening en huishoudensverduunning in vrijwel alle leeftijdscategorieën. De prognose (CBS Statline en Etil (Progneff 2015)) laat zien dat het inwoneraantal daalt van 93.555 inwoners in 2016 naar ongeveer 80.400 inwoners in 2040. Zowel het aantal jongeren als inwoners in de beroepsgeschikte leeftijd neemt af. Het aantal ouderen zal fors toenemen, waarbij het aantal inwoners van 85 jaar en ouder in 2040 zelfs verdubbelt ten opzichte van 2015. Er is een verschil in krimp tussen landelijk en stedelijk gebied waarbij het stedelijk gebied minder zal krimpen en wellicht de komende jaren nog een lichte toename kent van het aantal huishoudens.

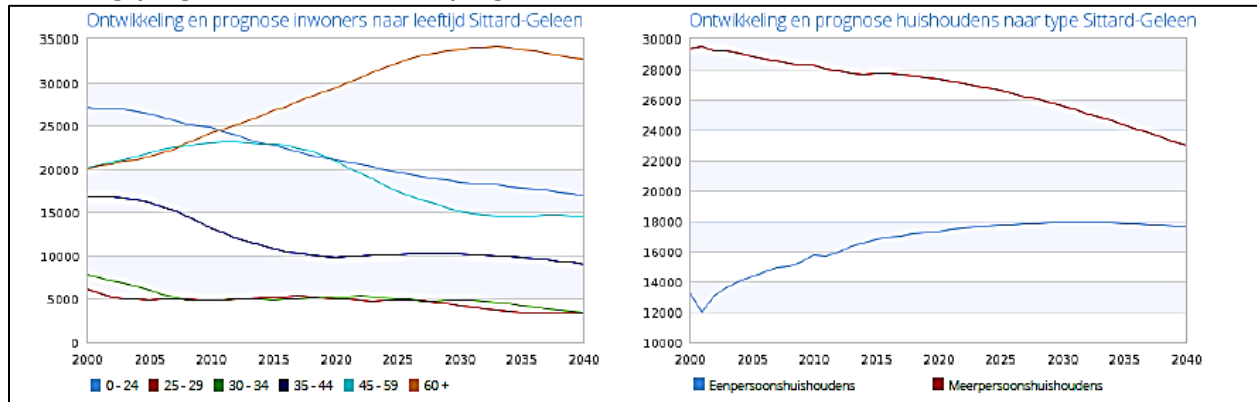
De veranderende bevolkingsamenstelling en huishoudensamenstelling (o.a. een groeiend aantal ouderen, alleenstaanden en kleinere huishoudens) zorgt voor een mismatch tussen het bestaande woningaanbod en de (toekomstige) woonbehoeften en brengt een kwalitatieve opgave met zich mee om de woningvoorraad beter aan te laten sluiten op de toekomstige situatie.

Vanaf 2020 daalt het aantal huishoudens in de gemeente waardoor de woningbehoefte afneemt. Dit leidt tot een kwantitatieve (verdunnings)opgave voor de woningvoorraad. Omdat de vraag naar sociale huurwoningen de komende jaren ongeveer gelijk blijft manifesteert de afname van de woningbehoefte vooral in de particuliere woningvoorraad. Ondanks dat het nog onduidelijk is of de landelijke trend aangaande een stijgende behoefte aan particuliere (middeldure) huurwoningen² ook waarneembaar is in Sittard-Geleen is de verwachting dat per saldo de afname van de woningbehoefte vooral de particuliere koopvoorraad treft.

¹ DESTEP is een acroniem en staat voor demografisch, economisch, sociaal/cultureel, technologisch, ecologisch en politiek/juridisch. Deze factoren bepalen de macro-omgeving van het woonbeleid.

² Huurwoningen met een huurprijs van net onder de liberalisatiegrens tot € 900 per maand voor huishoudens met een (laag) middeninkomen (welke door veranderde regelgeving niet meer snel in aanmerking komen voor een sociale huurwoning).

Bevolkingsprognose en huishoudensprognose Sittard-Geleen



Bron: Etil & Progneff (2015) uit Woningmarkttrapport 2016(2)

Economische ontwikkelingen³

De economische crisis van de afgelopen jaren heeft gezorgd voor een stijging van de werkloosheid en een daling van het gemiddeld huishoudensinkomen. Inmiddels heeft het economisch herstel ingezet dat resulteert in lichte economische groei en meer positieve vooruitzichten.

De arbeidsmarkt verandert door een afname van het aantal vaste contracten, de digitalisering en de afname van het plaats- en tijdafhankelijk werken in een aantal beroepen; kenniswerkers zijn 'footloose'. Daarnaast neemt het arbeidspotentieel in de regio af door de demografische ontwikkeling. Dit kan leiden tot een toename van het aantal arbeidsmigranten dat voor kortere of langere tijd in de regio komt werken en wonen.

Kansen voor economische groei zijn de logistiek, 'slimme' industrie (campus/automotive), de zorg en recreatie/leisure. Beleidsmatig wordt ingezet op realisatie van de economische ambities van Limburg Economic Development (LED); de realisatie van de Toptechnologieregio van Zuidoost met een top drie positie in Europa en een top tien positie in de wereld. In Sittard-Geleen wordt meer specifiek ingezet op groei in de industrie (Chemelot, VDL Nedcar) en onderzoek/innovatie (Brightland Chemelot Campus). De toename van arbeidsplaatsen in deze sectoren leidt door veranderingen als gevolg van de technologische ontwikkeling niet automatisch tot een stijging van het totaal aantal arbeidsplaatsen en een behoefte aan meer woningen. Er vindt een uitwisseling van banen plaats met de verwachting dat het totaal aantal banen in de regio de komende jaren niet of maar zeer beperkt zal toenemen.

De Zuid-Limburgse economische ambitie kan een positief effect hebben op de Zuid-Limburgse woningmarkt. Optima forma kan dit leiden tot een woningvraag met een bandbreedte van 4.500 tot maximaal 6.000 personen. Deze potentiële woningvraag kan overigens nagenoeg in zijn geheel worden opgevangen binnen de bestaande woningvoorraad.

³ Cahier Regionale ontwikkelingen en verstedelijking, PBL/CPB, 2015; UWV Arbeidsmarktprognose 2015-2016; POL2014; Macro Economische Verkenning, CBP 2016; LED midterm review 'Samen Werkt', 2015.

Sociaal/culturele ontwikkelingen⁴

We zien een trek naar de stad door vooral jongeren. Tevens vindt een (verdere) verschuiving van het wonen plaats in de richting van de grotere kernen en naar de centrale delen van deze kernen. De verwachting is dat woningleegstand zich voornamelijk voor zal doen in de suburbane woonsfeer en aan de randen van kernen.

Er vindt een verschuiving plaats van (woning)bezit naar gebruik. Deze trend doet zich hoofdzakelijk voor bij hoger opgeleiden, alleenstaanden en samenwonenden zonder kinderen. Deze trend leidt onder andere tot een verschuiving van koop naar huur. Het huurderspotentieel groeit dus niet alleen door financiële noodzaak, maar ook door een 'cultuuromslag' in het denken.

Technologische ontwikkelingen

Er is sprake van een sterke toename van de mobiliteit, waardoor arbeid minder locatie gebonden is. Vooral in de hogere inkomensgroepen vindt wonen en werken steeds meer ruimtelijk gescheiden plaats. Dit biedt mogelijkheden om met goede voorzieningen en faciliteiten kansrijke bevolkingsgroepen te verleiden om in Sittard-Geleen te gaan wonen.

Ouderen en zorgbehoevenden kunnen door technologische ontwikkelingen in de zorg (domotica) langer thuis blijven wonen. Er kan efficiënter hulpverlening worden verkregen in de eigen woonomgeving.

Ook werkt nieuwe technologie steeds zuiniger wat zorgt voor dalende energielasten.

Ecologische ontwikkelingen

Klimaatverandering leidt tot een opgave om meer duurzaam te bouwen, voldoende rekening te houden met o.a. waterberging en groenvoorzieningen om hittestress in het stedelijk gebied tegen te gaan.

Het Energieakkoord (2013) en het Klimaatakkoord (2016) verplicht gemeenten in te zetten op duurzame en energie neutrale nieuwbouw en maatregelen te nemen om verduurzaming van particulier woningbezit te stimuleren. Ook de woningcorporaties hebben een inspanningsverplichting om hun woningbezit te verduurzamen.

Politieke ontwikkelingen

Door de transitie van verzorgingsstaat naar participatiesamenleving wordt in toenemende mate een beroep gedaan op de eigen verantwoordelijkheid en zelfredzaamheid van de burger. De gemeente is niet als enige verantwoordelijk en aansprakelijk voor het oplossen van problemen in de samenleving, maar is samenwerkingspartner. Binnen de gestelde kaders faciliteert de gemeente initiatieven van bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties.

⁴ Cahier Regionale ontwikkelingen en verstedelijking, PBL/CPB, 2015; Atlas voor gemeenten, Utrecht, 2015; Nieuwe uitdagingen op de woningmarkt. Balans van de Leefomgeving 2014 - deel 2, PBL, 2014; SCP 2015; Goed openbaar bestuur in stad & stedelijke regio, BZK 2015; Mamadouh & van Wageningen, 2015

Daarnaast decentraliseert de overheid steeds meer taken. Hiervan is duidelijk sprake in het sociaal domein, die samen gaan met de extramuralisering⁵ van ouderen en zorgvragers. Zowel ouderen als zorgbehoevenden zullen langer zelfstandig moeten blijven wonen. Dit leidt tot een veranderende vraag naar woningen die geschikt zijn voor ouderen en het leveren van zorg

Wonen in de gemeente Sittard-Geleen

Identiteit

Sittard-Geleen vormt met Maastricht en Heerlen, een van de drie stedelijke clusters in Zuid Limburg. Sittard-Geleen kent een breed pallet aan woonmilieus. De centrum stedelijke woonmilieus van Sittard en Geleen bieden een dynamische woonomgeving. Men kan ook genieten van de rust in een van de landelijke woonmilieus in de dorpen en buurtschappen. De gemeente biedt dus voor ieder wat wils. Kortom, het is goed wonen in Sittard-Geleen.

De aaneengesloten stedelijke woongebieden liggen voornamelijk aan de oostzijde van de spoorlijn Sittard-Maastricht. Hierbinnen functioneert het centrum van Sittard als 'ontmoetingscentrum' gericht op winkelen, cultuur, ontmoeten en verblijven. Het heeft een sterke uitstraling door de historische binnenstad en de aanwezigheid van verschillende (internationale) hoofdkantoren. Het centrum van Geleen fungeert als 'service centrum' gericht op de dagelijkse inkopen en dienstverlening. Een derde bijzondere plek is het Middengebied, gelegen tussen Sittard en Geleen, gericht op zorg, gezondheid en sport.

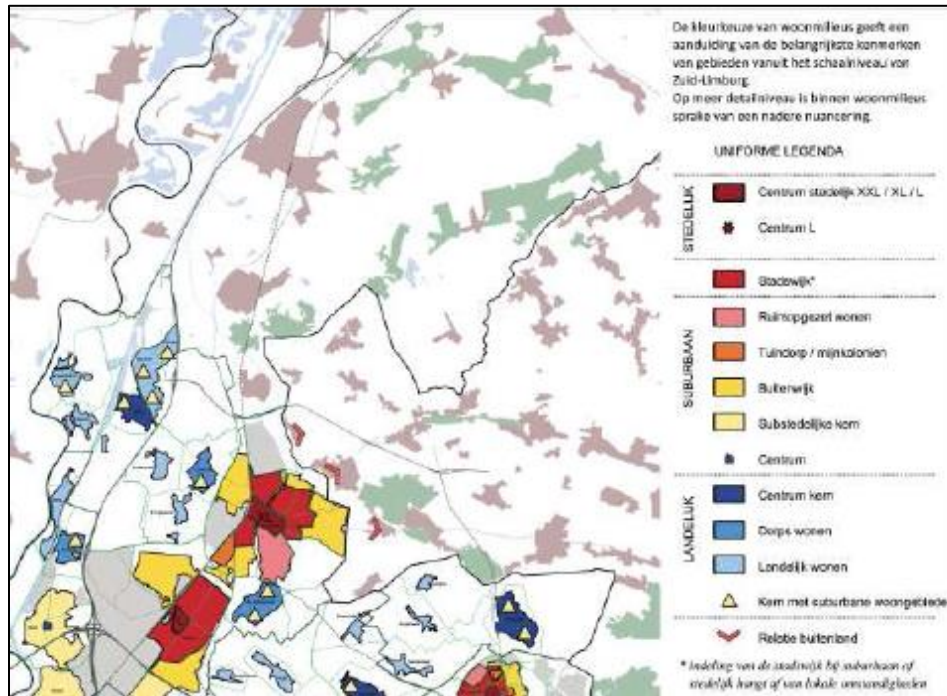
De zone tussen spoor en Midenterras⁶ is het best te omschrijven als een zone waar naast suburbane woongebieden ook werkgebieden en bijzondere stedelijke functies aanwezig zijn. De dorpen Obbicht, Grevenbicht, Einighausen en Guttecoven kennen een landelijke woonsfeer en liggen als eilanden in het coulisselandschap⁷. Munstergeleen en Born kennen ondanks de landelijke ligging toch suburbane woonmilieus.

⁵ Extramuralisering is het streven om buiten de muren van een intramurale instelling (waar iemand opgenomen wordt) gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning (thuiszorg). Dit is verplicht door de scheiding van wonen en zorg.

⁶ Men onderscheidt het *laagterras*, het *midenterras* en het *hoogterras*. Het laagterras wordt gevormd door het huidige stroomdal van de Maas, terwijl het midenterras is uitgesleten door meandering van de Maas op het einde van het Weichselien, toen de Maas een vlechtende rivier was.

⁷ Coulisselandschap: een halfopen landschap dat door de beplanting en bebouwing het karakter van een toneel met coulissen heeft. Hierdoor ziet men tijdens verplaatsing landschapselementen verdwijnen en even later weer verschijnen.

Verschillende woonsferen en woonmilieus in Sittard-Geleen



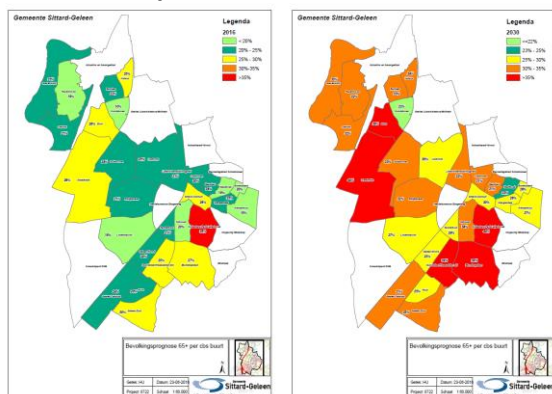
Bron: Uitsnede kaart uit POL2014/SvWZL (2016)

De gemeente in cijfers

Aantal inwoners per 1-1-2016

Met een inwoneraantal van 93.555 is Sittard-Geleen de 33e gemeente van Nederland. Het aandeel jongeren <20 jaar is 18,7%. Het aandeel 65+ers ligt op 21,8% van de totale bevolking, tegenover 17,8% gemiddeld in Nederland. De gemeente telt 44.704 huishoudens. Het aantal alleenstaande huishoudens bedraagt 38,1% van het totaal. Het gemiddeld besteedbaar inkomen van een particulier huishouden in 2016 is € 32.100. Particuliere huishoudens met een eigen woning hebben een hoger gemiddeld besteedbaar inkomen (€ 38.800) dan particuliere huishoudens met een huurwoning (€ 21.400).

Aandeel 65+ per buurt in 2016 en 2030

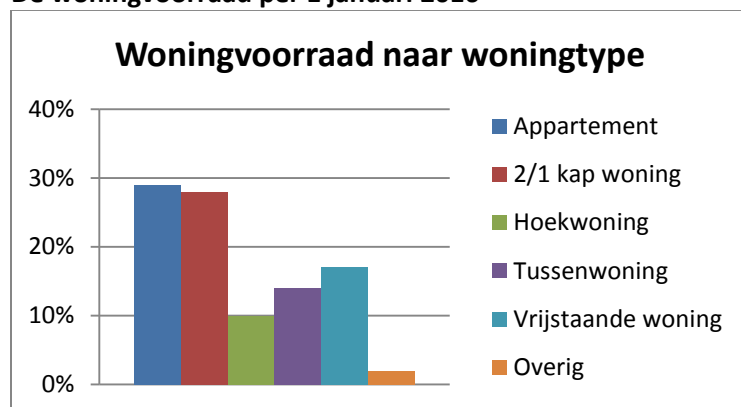


Bron: CBS Statline en Etil (Progneff 2014), bewerking gemeente Sittard-Geleen

De woningvoorraad

De woningvoorraad in Sittard-Geleen bestaat uit 45.169 woningen. In de stedelijke woonsfeer is 33% van de woningen een meergezinswoning (appartement), in de landelijke woonsfeer is dit maar 8%. De eengezinswoningen hebben veelal een oppervlakte tussen de 100 en 250m². De meeste meergezinswoningen hebben een kleiner oppervlakte, 50 tot 100m². De woningvoorraad is relatief oud waarbij een groot deel van deze voorraad is gebouwd tussen 1945 en 1975 (zie bijlage 2). In Sittard springen de buurten Sanderbout, Baandert, Stadbroek, Vrangendael en Broeksittard er uit met een hoog percentage naoorlogse woningbouw. De buurt Limbrichterveld kent een groot aantal woningen uit de jaren 1965-1975, met typerend uit die tijd; de hoogbouwflats. In Geleen kennen Geleen Zuid en Kluis relatief veel woningen uit de periode 1945-1975. De laagbouw woningvoorraad in Munstergeleen bestaat voor een groot deel uit woningen uit de periode 1965-1975. Ook in Holtum, Guttecoven en Buchten bestaat een groot deel van de woningen uit deze periode. Van de totale woningvoorraad is 59% een koopwoning en 41% een huurwoning. Van het totaal aantal van ongeveer 19.500 huurwoningen is 69% een sociale huurwoning die wordt verhuurd door een woningcorporatie.

De woningvoorraad per 1 januari 2016



Bron: Woonmonitor 2015

De woningvoorraad kan uitgesplitst worden in verschillende categorieën (prijsgrenzen zijn te vinden in de begrippenlijst):

- Kernvoorraad: Alle goedkope en middeldure huurwoningen.
- Sociale sector (= sociale voorraad): Alle goedkope en middeldure huurwoningen + goedkope koopwoningen.
- Vrije sector: Alle dure huurwoningen + middeldure en dure koopwoningen.

Woningvoorraad uitgesplitst naar categorie

	Goedkoop	Middelduur	Duur
HUUR	Kernvoorraad		
KOOP			
	Goedkoop	Middelduur	Duur
HUUR	Sociale sector	Sociale sector	Vrije sector
KOOP	Sociale sector	Vrije sector	Vrije sector

Bron: Ministerie BZK (2016)

Sociale huurvoorraad

In de gemeente zijn 5 woningcorporaties actief: ZOwonen, Wonen Limburg, Stichting Woningbeheer Born-Grevenbicht, Woonpunt en Woningstichting Obbicht-Papenhoven. Zij zijn verantwoordelijk voor de sociale huurvoorraad. Het aantal sociale huurwoningen bedraagt 13.450. Dit is 30% van de totale woningvoorraad en 69% van het totaal aantal huurwoningen in de gemeente. Het merendeel van de sociale huurwoningen (>85%) bestaat uit huurwoningen in de huurprijsklasse tot € 618 euro per maand. In de stedelijke en suburbane woonsfeer ligt het percentage sociale huurwoningen hoger dan in de landelijke woonsfeer.

Woningtype huurprijscategorie in de gemeente Sittard-Geleen naar 3 grote kernen

Huurprijs	Sittard		Geleen		Born		Eindtotaal
	Eengezins	Meergezins	Eengezins	Meergezins	Eengezins	Meergezins	
0,00 - 403,92	304	908	42	914	95	70	2.333
409,93 - 586,68	1.318	2.691	682	2.316	517	285	7.809
586,69 - 628,76	569	177	350	162	51	22	1.331
628,77 - 710,68	268	307	160	261	37	20	1.053
> 710,68	96	198	84	180	6	30	594
Eindtotaal	2.555	4.281	1.318	3.833	706	427	13.120

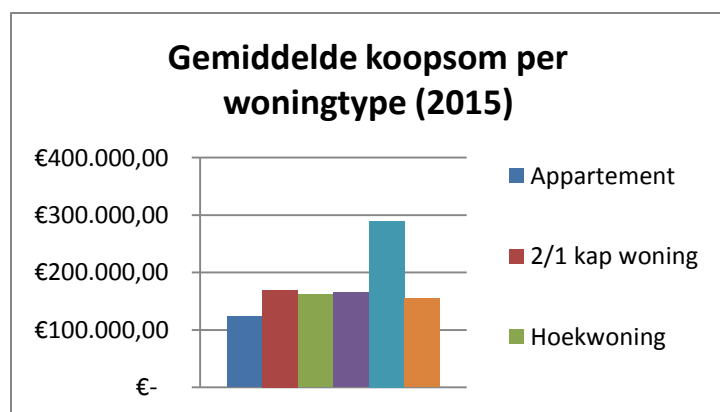
Bron: ZOwonen, 07-2016

Particuliere huurvoorraad

De particuliere huurvoorraad is met bijna 6.000 woningen in de gemeente relatief groot. Een groot deel van de particuliere huurwoningen zijn in handen van kleine particuliere verhuurders. In de gemeente zijn ook enkele grotere beleggers actief. De gemeente heeft geen inzicht in de huurprijzen van de particuliere huurwoningen. Meer onderzoek naar de particuliere woningvoorraad is nodig.

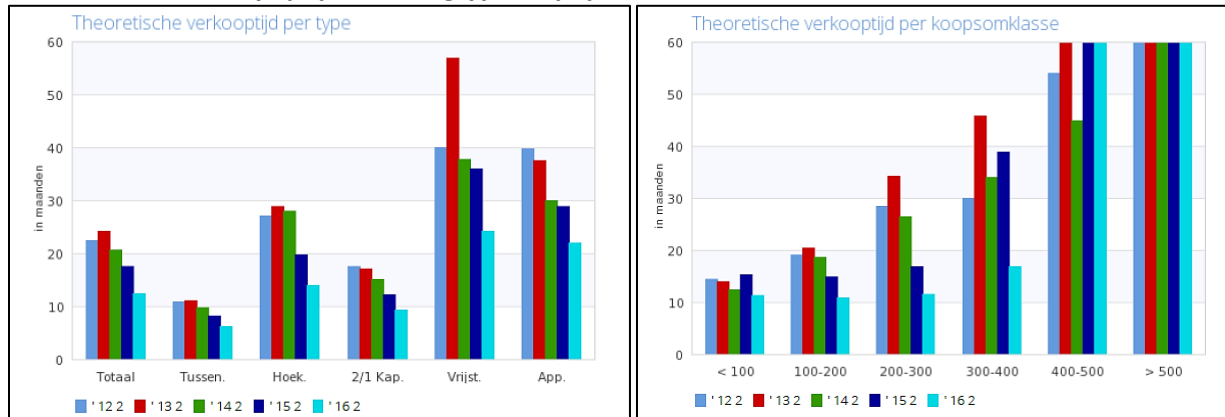
Koopwoningen voorraad

Het aantal woningen in particulier eigendom in Sittard-Geleen bedraagt 26.500 woningen. De gemiddelde koopsom is € 174.300,- (Woonmonitor, 2015). De gemiddelde woningwaarde in het meer stedelijke gebied is lager dan de gemiddelde woningwaarde in de landelijke woonsfeer.



Bron: Sittard-Geleen in cijfers (2016)

Theoretische verkooptijd per woningtype en prijsklasse



Bron: woningmarktrapport 2016

Zorgwoningen

Als gevolg van het Rijksbeleid zijn zorg en wonen gescheiden. Niet alle type woningen zijn geschikt om zorg te kunnen verlenen. Een zorgwoning is een levensloopbestendige woning, waarbij we onderscheid maken in twee types:

- Een woning voor 'geschikt wonen': de woning is levensloopbestendig en geschikt voor bewoners met een lichamelijke beperking (gelijkvloers, rollator en/of rolstoeltoegankelijk).
- Een woning voor 'verzorgd wonen': de woning is geschikt voor het verlenen van 24-uurs zorg en er is de mogelijkheid voor het verkrijgen van extramuraal verzorging, verpleging en begeleiding.

Het aantal plaatsen voor 'verzorgd wonen' in Sittard-Geleen bedraagt 680 plaatsen. Het aanbod 'geschikt wonen' bedraagt 18% van de totale woningvoorraad. Dit zijn voor het merendeel huurwoningen (onderzoek naar scheiden wonen en zorg door PCKwadraat, 2014).

Naast 'zorgwoningen' onderscheiden we nog de categorie 'Langer Thuis Wonen'. Dit zijn woningen die met behulp van Wmo geld aangepast worden zodat bewoners met een lichte zorgvraag thuis kunnen blijven wonen. En ook kent de gemeente intramuraal verzorgingsinstellingen. Dit zijn verzorgingsinstellingen waar cliënten met een zwaardere zorgvraag intern verblijven. Er is hierbij geen sprake meer van zelfstandig wonen.

Leegstand

Een frictieleegstand van 2% wordt als gezond ervaren voor een goede doorstroming op de woningmarkt (SvWZL, 2014). Op 1 januari 2016 had Sittard-Geleen een leegstand van 3,9% van de totale woningvoorraad. In het bijzonder appartementen en bedrijfswoningen kennen een relatief hoge leegstand. De woningleegstand daalt de laatste jaren in de gemeente van 5% van de totale woningvoorraad in 2014 naar 3,9% op 1 januari 2016.

Leegstand naar gemeente en woningtype in % (1-1-2016)

		App.	2^1	Hoek	Tussen	Vrij	Bedrijf	Wwage	Onb.	Totaal
Westelijke Mijnstreek	Beek	4,1	1,9	3,0	1,6	2,1	5,6	5,7	0,0	2,6
	Schinnen	6,7	3,1	1,9	2,6	3,5	14,0	4,2	0,0	3,7
	Sittard-Geleen	5,7	2,5	3,6	3,0	3,5	6,1	12,4	0,0	3,9
	Stein	3,7	2,1	2,5	2,2	2,9	4,0	2,5	0,0	2,6
	Subtotaal	5,4	2,4	3,2	2,8	3,2	6,5	9,6	0,0	3,5

Bron: Woonmonitor 2015

Planvoorraad

De harde planvoorraad op basis van de Woonmonitor 2015 bedraagt 1233 woningen. Dit zijn plannen waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, of waarvan de realisatie is vastgelegd in bestemmingsplannen en/of privaatrechtelijke overeenkomsten. De komende jaren zal dit aantal sterk moeten worden teruggebracht. Hierin hebben zowel de gemeente, corporaties als eigenaren en ontwikkelaars een rol.

Totaal aan plancapaciteiten (toevoegingen en onttrekkingen), per 31-12-2015

		Toevoegingen		Onttrekkingen		Saldo	
		Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
Westelijke Mijnstreek	Beek	431	5,8%	-20	-0,3%	411	5,5%
	Schinnen	155	2,6%	0	0,0%	155	2,6%
	Sittard-Geleen	1.941	4,3%	-619	-1,4%	1.322	2,9%
	Stein	692	6,0%	-23	-0,2%	669	5,8%
	Subtotaal	3.219	4,6%	-662	-0,9%	2.557	3,6%

In % = in % van de woningvoorraad

Bron: Woonmonitor, 2015

Leefbaarheid van wijken en buurten

Sittard-Geleen scoort voldoende tot zeer goed volgens de Leefbaarometer⁸ en ook uit het gemeentelijk burgeronderzoek (2014) blijkt dat Sittard-Geleen in de meeste buurten goed scoort op leefbaarheid. Uit de buurtmonitor van Wonen Limburg blijkt dat er voor sommige wijken extra aandacht nodig is op het gebied van leefbaarheid (Rigo, 2015)⁹. In enkele buurten wordt daarom extra geïnvesteerd in leefbaarheid, onder meer door ingrepen in de woningvoorraad (herstructurering). Anno 2016 worden maatregelen genomen ter verbetering van het woon en leefklimaat in Sanderbout, Sittard-Oost en Geleen Zuid.

⁸ Leefbaarometer: De Leefbaarometer geeft informatie over de leefbaarheid in alle buurten en wijken, waarbij leefbaarheid is gedefinieerd als de mate waarin de leefomgeving aansluit bij de voorwaarden en behoeften die er door de mens aan worden gesteld. Met behulp van de Leefbaarometer kan leefbaarheid in alle bewoonde wijken, buurten en straten in Nederland gemonitord worden.

⁹ Voor een overzicht van de buurtprofielen, zie bijlage 5.

Goed wonen in Sittard-Geleen

Toekomstperspectief (2040)

De gemeente Sittard-Geleen is een gemeente waar het kwalitatief goed wonen is en blijft, met een gevarieerd en aantrekkelijk palet aan woonmilieus waar iedere inwoner zijn/haar wooncarrière kan maken.

De gemeente kent in 2040 een toekomstbestendige, betaalbare en duurzame woningvoorraad. Er zijn voldoende woningen beschikbaar voor alle doelgroepen en zorgbehoevenden. En er is door alle partijen fors geïnvesteerd in de kwaliteit en de verduurzaming van de woningvoorraad en de woonomgeving. De wijken en buurten zijn leefbaar met voldoende groen, speelvoorzieningen en ontmoetingsplaatsen waar mensen zich verantwoordelijk voelen en dus actief bijdragen aan hun woonomgeving.

De gemeente kent een duidelijke identiteit voor het stedelijk wonen in de kernen van Sittard en Geleen. Het stedelijk wonen in het compacte historische centrum van Sittard is dynamisch met hybride woonvormen. Naast shoppen is het centrum gericht op beleving, cultuur, evenementen, eten en drinken. Het monumentale vastgoed neemt een prominente plek in het stadse leven in. Het wonen in het centrum van Geleen is gericht op gemak en service. Ideaal wonen in moderne woonomgeving. En voor een gemakkelijke oude dag zijn de dagelijkse boodschappen om de hoek.

De verdunning heeft in de suburbane woonsferen gezorgd voor meer diversiteit tussen de verschillende wijken. De wijken zijn groener met meer openbare ruimte en de buurten zijn leefbaar met goede woningen en voldoende voorzieningen.

Ruim opgezet wonen in het landelijk gebied blijft populair. De dorpen kennen een eigen identiteit en vormen een baken van rust in het coulisselandschap, het groene hart van Sittard-Geleen. Er zijn goede verbindingen met de stad en de bewoners zorgen samen voor het in stand houden van de basisvoorzieningen.

Uitgangspunten, prioriteiten & ambities

Uitgangspunten

Veel ontwikkelingen die doorwerking kennen op het wonen in Sittard-Geleen, bijvoorbeeld de demografie, zijn maar beperkt beïnvloedbaar. De gemeente tracht op deze ontwikkelingen te anticiperen en deze ontwikkelingen waar mogelijk positief te beïnvloeden.

De gemeente biedt ruimte aan initiatieven die zorgen voor een goed woon- en leefklimaat in de gemeente en de omliggende regio. Omdat er sprake is van een overschot aan woningen (aanbodleegstand) zet de gemeente in op transformatie en kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad. Ook blijft de gemeente ontwikkelingen stimuleren die ervoor zorgen dat bestaande en nieuwe kwaliteiten aansluiten bij de huidige en toekomstige vraag. Uitgangspunten zijn dat nieuwe

initiatieven niet concurrerend zijn met de bestaande woningvoorraad en inbreiding gaat voor uitbreiding. Ruimte voor de bouw van nieuwe woningen blijft nodig om transformatie mogelijk te maken. Deze nieuwbouw wordt gecompenseerd met sloop van 'slechte' (bouwkundig, energetisch), niet meer courante woningen. In regionaal verband wordt afgestemd welke ontwikkelingen gewenst zijn.

Deze uitgangspunten dragen bij aan een evenwichtige ontwikkeling van de woningmarkt. Enerzijds door de omvang van het woningaanbod aan te laten sluiten op de vraag. Anderzijds door zo veel mogelijk woningen te realiseren in c.q. aan te passen aan de gevraagde kwaliteit (o.m. levensloopbestendig, duurzaam). De gemeente voert daarbij het beleid en het instrumentarium uit zoals vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Samenwerking is de toekomst. Het biedt de beste mogelijkheid om een gedegen instrumentarium te ontwikkelen voor de transformatieopgave en daarnaast sloop- en nieuwbouwprojecten in samenhang op te pakken. Dit vraagt van partijen dat zij zich committeren aan een gezamenlijke (integrale) aanpak.

Prioriteiten en ambities

De ambities voor de periode 2016-2020 om te komen tot een prettig woon-en leefmilieu in een aantrekkelijke regio zijn:

1. Zorgen voor voldoende woningen passend bij de(toekomstige) omvang van de bevolking en doelgroepen:
 - Het terugdringen van de ongewenste planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave door het maximaal reduceren van de plancapaciteit, behalve voor Zitterd Revisited.
 - Het samen met andere partijen onderzoeken en ontwikkelen van een aanpak voor de transformatieopgave (verdunningsopgave) van de particuliere voorraad.
2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid van de woningvoorraad voor de sociale doelgroep¹⁰.
3. Versterking van de kwaliteit van het woningaanbod: comfort, duurzaamheid, levensloopbestendig en deels aangepast aan de zorgvraag.
 - Een sterke focus op de verduurzaming van de woningvoorraad. De klimaatverandering en de eisen om te voldoen aan een gezonde leefomgeving hebben consequenties voor het wonen. De ambitie is om dit te doen door ruimtelijke adaptatie (het aanpassen van de ruimtelijke inrichting van de bebouwde omgeving aan de gevolgen van het veranderende klimaat) en maatregelen voor het realiseren van comfortabele, energiezuinige, veilige en toegankelijke woningen met een gezond woon/leefklimaat.
 - Een sterke focus op wonen en zorg
4. Een duidelijke ruimtelijke focus.
 - Versterking van het centrum stedelijke woonmilieu. Door in samenhang met andere functies te verdichten wordt een kwalitatief hoogwaardige centrum stedelijk woonmilieu met een divers woningaanbod gerealiseerd. Het centrum stedelijk wonen is vooral aantrekkelijk voor jongeren, alleenstaanden, samenwonenden zonder kinderen en ouderen. Het stimuleren van het centrum

¹⁰ Sociale doelgroep: alle huishoudens met een inkomen tot €35.739,- bruto per jaar

stedelijk wonen is in het bijzonder gericht op het centrum van Sittard. De plannen voor de stedelijke woonsfeer zijn onderdeel van de actualisatie Zitterd Revisited en de actualisatie centrumplan Geleen.

- Het realiseren van onderscheidende suburbane woonmilieus en een divers woonaanbod door verdunning en vergroening. Dit zal met name plaats vinden in de wijken en buurten rondom de kernen en de stedelijke centra. Met deze aanpak wordt de diversiteit tussen verschillende buurten en wijken versterkt, bijvoorbeeld door meer ruimte voor groen en water in de stad.
 - Het in stand houden van kwalitatief hoogwaardige landelijke woonmilieus met behoud van de eigen identiteit en landschappelijke kwaliteit.
5. Focus op de transformatie van leegstaand cultureel erfgoed en ruimte voor het faciliteren van pilot projecten en experimenten op het gebied van wonen wanneer dit niet direct leidt tot concurrentie met andere projecten en de bestaande voorraad.
 6. Verbeteren van de doorstroming op de woningmarkt en inspelen op vraag naar huurwoningen en tijdelijk wonen.
 7. Investeren in de (regionale) samenwerking met zowel publieke als private partijen.

Het veranderde takenveld op het gebied van wonen vraagt om een nieuwe toerusting van de ambtelijke organisatie. Het is van belang om de komende jaren te investeren in monitoring en onderzoek om inzicht te verkrijgen in de woonwensen en woonbehoeften van onze huidige inwoners en de woonwensen van de toekomst. Daarnaast is van belang om te investeren in de versterking van de samenwerking met de provincie, de gemeenten in Zuid Limburg en specifiek de regio Westelijke Mijnstreek, huurdersorganisaties, woningcorporaties, zorginstellingen, marktpartijen en financiële dienstverleners.

Ruimtelijk ontwikkelingsperspectief

Er is meer ruimte dan programma waardoor duidelijke keuzes gemaakt moeten worden. Op ruimtelijk gebied wordt gekozen voor versterking van centra en kernen door “gestructureerde concentratie” (concentratie van voorzieningen binnen de centra en centrumkernen). Voor de stedelijke centra in Sittard (bovenregionaal centrum) en Geleen (subregionaal centrum) geldt de ambitie om de centra te versterken. Centrum stedelijk wonen is een van de functies die, in het bijzonder in Sittard, verder uitgebouwd kan worden rondom andere functies en voorzieningen. In de centra ligt tevens het accent op de realisatie van levensloopbestendige woningen en verschillende typen zorgwoningen, gekoppeld aan meerdere voorzieningen. De ambities voor de versterking van de centra zijn uitgewerkt in het masterplan Zitterd Revisited en het centrumplan Geleen.

Rondom de stedelijke woonmilieus liggen de suburbane woonmilieus. Hier vormt verdunning van de woningvoorraad de belangrijkste opgave. In verdunningsgebieden wordt gestreefd naar het ontwikkelen van een woonmilieu met een lagere bebouwingsdichtheid. Door de verdunning neemt het aandeel (gestapelde) woningen af en ontstaat er meer ruimte voor groen en water wat de woonkwaliteit en de leefbaarheid ten goede komt. Verdunning en vergroening van de bestaande voorraad biedt een kans om

meer gedifferentieerde buurten te creëren. Reductie van de harde plancapaciteit, schrappen van bouwtitels en woonbestemmingen uit bestemmingsplannen, is een belangrijk onderdeel hiervan.

- Samen met de woningcorporaties wordt middels een integrale aanpak ingezet op herstructurering en verdunning, al dan niet in combinatie met vergroening en clustering van wijkfuncties. Voor de buurten Sanderbout, Stadbroek, Baandert, Vrangendael, Limbrichterveld en Geleen-Zuid/Kluis is er een herstructureringsopgave gepland of reeds gaande.
- De verdunningsopgave is het grootst in de particuliere woningvoorraad. Er dient een aanpak ontwikkeld te worden voor transformatie en sloop van de particuliere woningvoorraad.
- Kwaliteit ontstaat door het creëren van centrale groenvoorzieningen in wijken en de realisatie van groene verbindingen. Deze verbindingen zijn elementen op structuurniveau van de stad of het dorp. Zij zorgen voor een sterkere interactie tussen kern en buitengebied of tussen verschillende landschappelijke gebieden. Vergroening van wijken kan door ¹⁾ de 'groene vingers' die de stad binnendringen te versterken (Geleenbeek, Molenbeek, uitlopers van de Kollenberg), ²⁾ het creëren van parkachtige ruimten en ³⁾ in voorkomende gevallen door in de situering van woningen aan de randen van het bebouwd gebied de verbinding met het landschap te zoeken (richten naar het buitengebied).

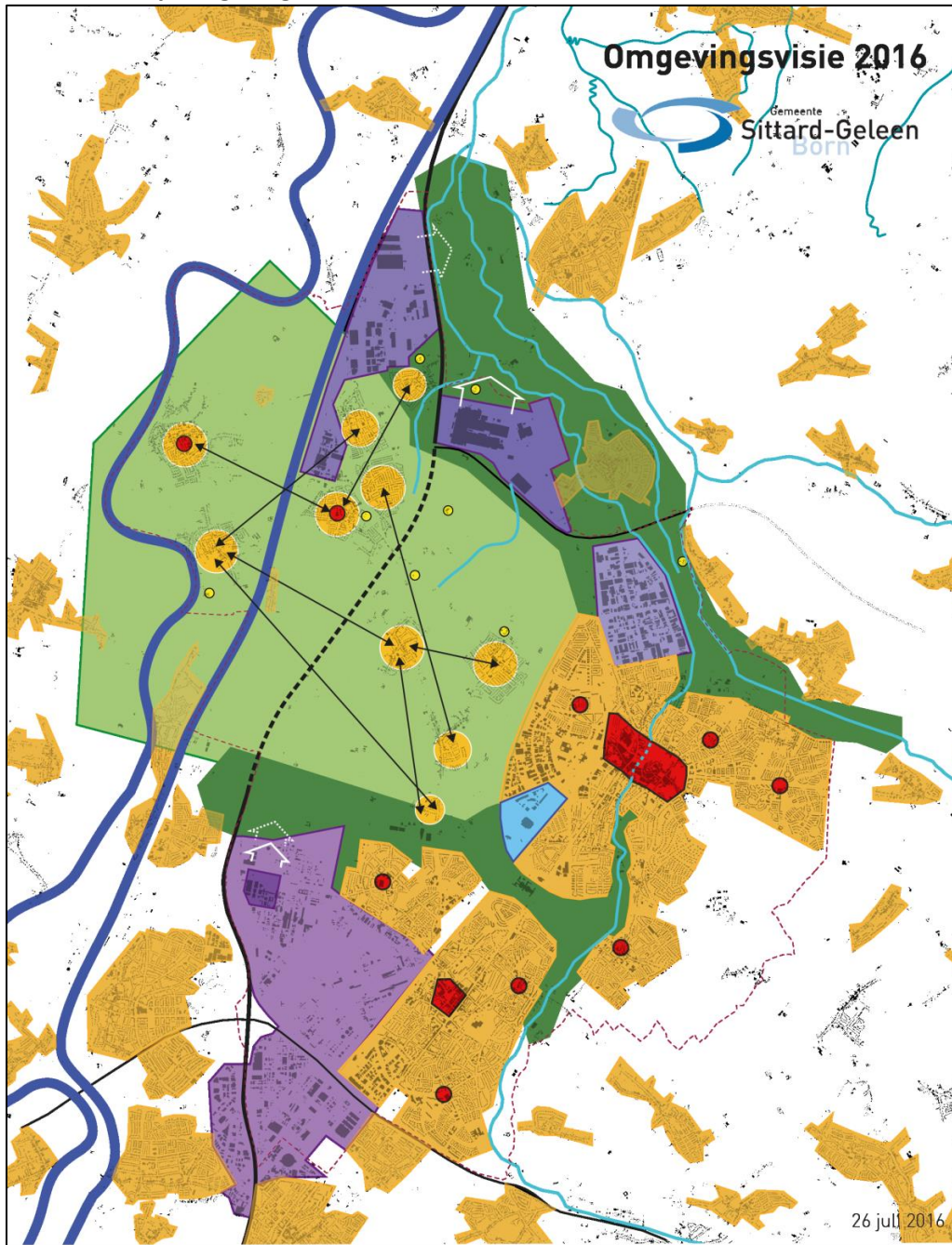
In de kleinere kernen is de consolidatie van de historische linten van belang. De woonfunctie kan worden gekoppeld aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de linten (verwijderen 'rotte kiezen', herontwikkeling leegstaande panden). In de kleinere kernen wordt niet meer gebouwd dan nodig is om de eigen bevolkingsgroei op te vangen. De gemeente zet in op het behoud van de leefbaarheid in de kleinere kernen. Dit hangt nauw samen met het aanbod aan verenigingsleven en voorzieningen (zowel maatschappelijk als commercieel). Zowel het maatschappelijke als het commerciële voorzieningenniveau in de kleinere kernen kan echter niet overal worden gehandhaafd. Uitgangspunt dat door de gemeente wordt gehanteerd is 'kwaliteit gaat voor nabijheid' (Ontwerp omgevingsvisie Sittard-Geleen, 2016). Maatschappelijke voorzieningen zullen worden geclusterd, hierbij wordt de samenhang tussen de kleinere kernen als vertrekpunt genomen (¹⁾ Einighausen, Limbricht en Guttecoven; ²⁾ Obbicht, Papenhoven en Grevenbicht; ³⁾ Buchten, Holtum en Born). De gemeente streeft naar een centrale ontmoetingsplek per stadsdeel, centrumdorp of cluster van kleinere kernen. Door de clustering van maatschappelijke voorzieningen komen plekken vrij, maar woningbouw is daarbij niet automatisch de beoogde invulling. Voor commerciële voorzieningen geldt dat deze zullen meebewegen met de marktvraag.

Door het wegvallen van voorzieningen zal in de kleinere kernen een groter beroep gedaan moeten worden op de zelfredzaamheid van de burger en het eigen netwerk. Met name ouderen en zorgbehoevenden zullen op den duur een verhuizing naar een woning in of nabij een locatie met voldoende zorg gerelateerde voorzieningen moeten overwegen. Vanuit het regionale uitvoeringsprogramma wonen-welzijn-zorg is de keuze gemaakt voor optimale clustering van zorgwoningen rond zorg-gerelateerde voorzieningen, zogenaamde woonservice zones. Hiermee speelt de regio in op de veranderende zorgvraag als gevolg van de vergrijzing enerzijds en het beleid om (intensieve) zorg zo lang mogelijk in een gewone woonsituatie te bieden anderzijds. Bij de woonservicezone gaat het om de kwaliteit en de

bereikbaarheid van voorzieningen. Door clustering nabij deze zorgvoorzieningen kan op een eenvoudige wijze vanuit deze voorzieningen zorg geleverd worden.

In de volgende hoofdstukken wordt het gemeentelijk woonbeleid per thema verder uitgewerkt.

Kaart Ontwerp Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016



26 juli 2016

LEGENDA

STEDELIJK GEBIED

- versterken regionaal, stedelijk centrum Sittard
- versterken centrum Geleen
- versterken wijk/ buurt/ dorpscentrum
- transformeren, verdunnen en verduurzamen bestaand stedelijk gebied
- versterken samenhang dorpen (kwaliteit voor nabijheid)
- doorontwikkeling Sportzone Limburg

duurzaam verankeren AUTOMOTIVE & LOGISTIEK

- VDL Nedcar
- Industriepark Noord
- Holtum Noord
- uitbreidingswens VDL
- ruimtedruk logistiek

doorontwikkelen en versterken CHEMIE & MATERIALS

- Brightlands Chemelot Campus
- Industrial Park Chemelot
- uitbreidingswens Campus tot 2023
- ruimtedruk Campus na 2023

versterken ruimtelijk raamwerk LANDELIJK GEBIED

- Stad-Land zones
- Groene Hart
- kasteel/landgoed
- bekensysteem
- Maas en kanaal

Bron: Ontwerp omgevingsvisie Sittard-Geleen (2016)

1. De transformatieopgave centraal

De demografische ontwikkeling leidt tot een transformatieopgave voor de woningvoorraad. De gemeente kiest voor vraaggerichte ontwikkeling gericht op transformatie en herbestemming van de bestaande woningvoorraad. Dit leidt tot een kwantitatieve en kwalitatieve opgave met betrekking tot de woningvoorraad. Er wordt een regionale woningmarktprogrammering opgesteld waarin woningbouwinitiatieven regionaal afgestemd worden om grip te houden op de transformatieopgave.

Kwantitatieve opgave

In 2016 is er sprake van een 'aanbodleegstand'. Het aanbod van de woningen is structureel hoger dan de vraag. De prognoses geven aan dat de totale woningvoorraad niet meer moet toenemen en dat er vanaf 2020 woningen uit de markt gehaald moeten worden door transformatie en/of sloop om het evenwicht te herstellen. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt de transformatieopgave per gemeente uit de Woonmonitor gebruikt als de kwantitatieve koersbepalende opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning. De kwantitatieve transformatieopgave per gemeente wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een gezonde frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling en wordt tweejaarlijks geactualiseerd. De kwantitatieve transformatieopgave uit de Woonmonitor (2015) geeft de absolute afname van de woningvoorraad weer welke nodig is om de woningmarkt kwantitatief in balans te brengen. Voor Sittard-Geleen is deze afname geprognostiseerd op -1208 woningen voor de periode tot 2020. Onderstaande figuur geeft een overzicht van de kwantitatieve transformatieopgave voor geheel Zuid-Limburg.

Transformatieopgave en bouwvergunningen 2015-2020 naar woonregio

	Transformatie Opgave	Bouw- vergunningen	Opgave (incl. vergunningen)
Maastricht-Heuvelland	-1.202	806	-2.008
Parkstad Limburg	-3.788	1.075	-4.863
Westelijke Mijnstreek	-1.447	303	-1.750
Totaal	-6.440	2.180	-8.620

Transformatieopgave en bouwvergunningen 2015 - 2040 naar woonregio			
	Transformatie Opgave	Bouw- vergunningen	Opgave (incl. vergunningen)
Maastricht-Heuvelland	-10.703	806	-11.509
Parkstad Limburg	-16.747	1.075	-17.822
Westelijke Mijnstreek	-7.770	303	-8.073
Totaal	-35.220	2.180	-37.400

Bron: Woonmonitor 2015

Om een ongewenste toename van de woningvoorraad en daarmee leegstand tegen te gaan geldt in Sittard-Geleen de regel '1 erbij is 1 eraf': nieuwbouw is alleen mogelijk als er woningen gesloopt of onttrokken worden aan de woningvoorraad. In voornamelijk de suburbane woonmilieus ontbreekt het aan onderscheidende en gewenste woonkwaliteiten.

De laatste jaren hebben de woningbouwcorporaties bijgedragen aan de verdunningsopgave door bij verschillende herstructureringsopgaven meer woningen te slopen dan terug te bouwen. Uit de huidige prognoses blijkt echter dat een verdere afname van de sociale huurvoorraad de komende jaren ongewenst is. Woningcorporaties richten zich daarom op sloop én vervangende nieuwbouw en dragen zodoende de komende jaren zeer beperkt bij aan het verminderen van de woningvoorraad.

Daarmee landt de kwantitatieve transformatieopgave (verdunningsopgave) in het bijzonder in de particuliere woningvoorraad in de suburbane woonsfeer. Om het woonklimaat en de verhoudingen op de woningmarkt in Sittard-Geleen gezond te houden is het nodig om onttrekkingen uit de particuliere koopwoningmarkt te faciliteren. Alléén door ingrijpen in de (particuliere) woningvoorraad is (gedeeltelijke) waardebehoud van woningen mogelijk.

Mogelijke strategieën particuliere woningvoorraad

Een grootschalige aanpak lijkt uitgesloten. Een werkwijze op kleinere schaal en gebiedsgewijs is, zeker op korte termijn, het hoogst haalbare.

- Samenvoegen van kleine particuliere woningen tot grotere woningen, waarvoor nu in Parkstad een experiment loopt.
- Ruilverkaveling, waarbij relatief goede huurwoningen die op de sloopnominatie staan, worden herverkaveld met kwalitatief slechtere koopwoningen.
- Inzet fonds voor particuliere woningverbetering.
- Inzet van een Bad Bank door financiële instellingen om woningen die uit de markt vallen in op te nemen.

Bron: Structuurvisie Wonen Zuid Limburg (2016)

Kwalitatieve opgave

Naast de kwantitatieve transformatieopgave (verdunnings-/sloopopgave) is er sprake van een kwalitatieve mismatch. De huidige kwaliteit van de woningen sluit onvoldoende aan bij de huidige en toekomstige behoeften en woonwensen van onze inwoners. Er ligt dus een opgave om de woningvoorraad beter aan te sluiten bij de huidige en toekomstige behoeften van de inwoners (een goede product-markt combinatie). Deze opgave dwingt de gemeente te sturen op kwaliteit waardoor nieuwe woonkwaliteiten gerealiseerd kunnen worden. Daarom worden alle woningbouwplannen beoordeeld aan de hand van een regionaal kwalitatief afwegingskader voordat deze op de regionale woningmarktprogrammering komen. Dit kwalitatieve afwegingskader is een uitwerkingsinstrument van de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg.

Eenzijds wordt ingezet op het reduceren van de (ongewenste) planvoorraad. Door afscheid te nemen van 'slechte' plannen ontstaat ruimte voor nieuwe kwalitatief goede ontwikkelingen (zie bijlage 3 voor een overzicht van de ter discussie staande woningbouwplannen). Anderzijds wordt ingezet op het vernieuwen en kwalitatief verbeteren van de bestaande woningvoorraad. Deze kwaliteitsslag richt zich op het uit de markt halen, het vervangen en aanpassen van woningen die bouw- dan wel markttechnisch niet meer aan de maat zijn. Aanpassing van de bestaande voorraad is daarbij vaak een duurzame en financieel meer haalbare aanpak, dan sloop-nieuwbouw. Opties zijn het samenvoegen en/of opplussen van woningen, bijbouwen en verkoop. Door doelgericht 'slechte' woningen uit de markt

te halen ontstaat er beperkt ruimte voor toevoeging van onderscheidende woonmilieus en woningen met een goede product-markt combinatie. De ruimte die ontstaat als gevolg van verdunning van de bestaande woningvoorraad kan in beperkte mate worden ingezet voor de versterking van het centrum stedelijke woonmilieu (voornamelijk Zitterd Revisited), locaties voor verzorgd wonen in de kernen nabij voorzieningen en de ontwikkeling van kleinschalige bijzondere/onderscheidende woonmilieus of initiatieven voor specifieke doelgroepen.

De verbinding van de kwantitatieve transformatieopgave met de kwalitatieve verbeteringsopgave voor de woningvoorraad laat zien dat oplossingen voornamelijk gezocht moeten worden in de aanpak van de particuliere woningvoorraad. Deze aanpak dient de komende jaren concreet te worden uitgewerkt.

Kansen voor transformatie

- Er is behoefte aan wonen in het stedelijk centrum in de nabijheid van voorzieningen.
- De nadruk op transformatie en herbestemming van bestaand (leegstaand) bezit biedt extra kansen voor de realisatie van onderscheidende woonvormen in waardevolle gebouwen zoals monumenten, in het bijzonder in de kernen.
- Sloop-nieuwbouw door woningcorporaties.
- Ouderen, (potentiële) zorgbehoevenden en alleenstaanden hebben behoefte op een woningaanbod dat beter is afgestemd op hun woonwensen/behoeften. Dit biedt kansen voor kleinere en levensloopbestendige (zorggeschikte) woningen.
- Transformatie biedt kansen voor realisatie van een aantrekkelijk woningaanbod voor studenten, starters en jonge gezinnen. Starters en jonge gezinnen hebben veelal behoefte aan een instapklare woning die van alle moderne gemakken is voorzien. Door inzet op het vergroten van de flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden en functies kunnen woningen naar behoefte gemakkelijk aangepast, uitgebreid en/of veranderd worden. Woningen worden zo geschikt voor verschillende leefstijlen en huishoudens en winnen aan woonkwaliteit. Dit kan ook helpen om de ontgroening tegen te gaan.
- Speciale aandacht voor verduurzaming en energetische aanpassing van de woningvoorraad. Duurzaamheid en energiezuinigheid van woningen worden steeds belangrijker vereisten.

2. Focus op verduurzaming van de woningvoorraad

Met de ondertekening van het Klimaatakkoord (Parijs 22-4-2016) zijn afspraken gemaakt over het terugdringen van broeikasgassen en de opwarming van de aarde. In Nederland is al een stap gezet met het sluiten van een energieakkoord (6 september 2013). Onderdeel hiervan is energiebesparing in de gebouwde omgeving waarbij huishoudens en bedrijven zelf energie gaan besparen met ondersteuning van overheden en marktpartijen. Het gaat hierbij om een combinatie van voorlichting en bewustwording, ontzorging en financieringsondersteuning. Hiernaast is ook landelijk steeds meer aandacht voor klimaatadaptatie, dat wil zeggen aanpassing aan klimaatverandering (droogte, hitte en wateroverlast).

Verduurzaming van de woningvoorraad is dus één van de speerpunten van het energieakkoord. Het verplicht de gemeenten om te streven naar complete energieneutraliteit in 2040. De gemeente streeft nu al naar zoveel mogelijk duurzaam en energieneutraal wonen. De gemeente doet dit door in te zetten op duurzaam bouwen, hydrologisch neutraal bouwen (regenwater ter plekke opvangen), woningaanpassingen (levensloopbestendig), energetische aanpassingen en duurzame energieopwekking. De gemeente wil daarbij zowel corporaties als particulieren bewegen om mee te investeren in verduurzaming van de woning.

De gemeente geeft voorrang aan duurzame (nieuw)bouwconcepten (waarbij verantwoord omgesprongen wordt met water, energie en grondstoffen en de open ruimte), levensloopbestendige en flexibele woningen in de regionale woningmarktprogrammering. Deze woningen dragen bij aan de klimaatdoelstellingen en/of zijn te gebruiken voor meerdere doelgroepen en daardoor een geschikte product-markt combinatie.

Speerpunt van het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid is duurzame energie. De gemeente streeft naar 20% duurzame energieopwekking en 20% energiebesparing in 2020 (Sittard-Geleen duurzaam en energiek, 2008). Voor het wonen vormen de energieprijzen een groot onderdeel van de totale woonlasten. Dit biedt kansen om doormiddel van energetische aanpassingen en duurzame energieopwekking de energielasten omlaag te brengen.

Particuliere woningbezitters kunnen gebruik maken van zowel provinciale als gemeentelijke stimuleringsregelingen (subsidies) voor verduurzaming van de woning. Ook corporaties hebben een inspanningsverplichting om hun woningbezit te verduurzamen. De gemeente maakt afspraken met de corporaties over energetische en duurzaamheidsmaatregelen in de prestatieafspraken. De gemeente wil de komende jaren meer 0 op de meter woningen en streeft naar duurzaam materiaalgebruik bij zowel nieuwbouw als transformatie-projecten. Ook dient onderzocht te worden op welke wijze investeringen in duurzaamheidsmaatregelen voor het wonen aantrekkelijker gemaakt kunnen worden en hoe het thema duurzaamheid meegenomen kan worden in de beoordeling van woningbouwinitiatieven (bijv. in het regionaal kwalitatief afwegingskader).

3. Een stabiele sociale huursector

De gemeente is gebaat bij daadkrachtige en financieel gezonde woningcorporaties en een goed functionerende sociale huursector. De gezamenlijke woningcorporaties beheren 13.495 woningen in de gemeente Sittard-Geleen (1 januari 2016).

De financiële positie van de woningcorporaties is verminderd door nieuwe wet en regelgeving. Zo dienen corporaties zich te richten op de kerntaak, moet niet-DEAB¹¹ bezit afgesplitst worden en moeten corporaties een jaarlijkse afdracht betalen aan de Rijksoverheid in de vorm van de verhuurdersheffing. Voor de corporaties is de provincie Limburg aangewezen als één werkgebied.

Het Rijk heeft in de prioritering in de volkshuisvesting voor de periode 2016 – 2019 bepaald dat de volgende thema's met voorrang aan de orde komen met betrekking tot de sociale huursector:

- 1) Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de sociale doelgroep.
- 2) Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector.
- 3) Huisvesten van urgente en bijzondere doelgroepen.
- 4) Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting i.v.m. langer zelfstandig wonen. Tevens dienen afspraken gemaakt te worden over de inzet van de middelen op het gebied van leefbaarheid.

In Sittard-Geleen neemt de omvang van de sociale doelgroep de komende jaren niet of nauwelijks af. Tot 2020 werd, uitgaande van de bestaande voorraad, door het E'til een klein tekort van 200 woningen voorspeld aan sociale kernvoorraad (zowel sociale huur als sociale koop (€<145.000)). In deze prognose zaten echter nog niet de recente trends verwerkt. De extramuralisering in de zorg, de financiële crisis en de instroom van statushouders zorgt per saldo voor een grotere vraag naar goedkope en betaalbare sociale huurwoningen (huurwoningen onder de aftoppingsgrens¹²). De verwachting is dat deze vraag ook de komende jaren zal blijven bestaan. (Opgave voor de huursector in Limburg 2015-2025, ABF research, 2015; Woningvoorraadbehoefte sociale doelgroep Westelijke Mijnstreek 2013-2030, E'til 2013).

Veranderende woonwensen door wijzigingen in bevolkings- en huishoudenssamenstelling, de leeftijd van het corporatiebezit en de duurzaamheidsopgave leiden de komende jaren tot een grote kwalitatieve opgave (renovatie, herstructurering en sloop-nieuwbouw) in de sociale huursector.

¹¹ Woningcorporaties dienen met ingang van 1 januari 2017 hun activiteiten te splitsen tussen DAEB- en niet-DAEB activiteiten. DAEB staat voor dienst van algemeen economisch belang. De scheiding zorgt er voor dat maatschappelijk bestemd vermogen daadwerkelijk wordt ingezet voor de maatschappelijke taken van de woningcorporatie. Niet-DAEB bezit zijn alle woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (€710,68).

¹² Sociale huurwoningen worden onderverdeeld in verschillende prijsklassen. Voor meer informatie, zie de begrippenlijst onder de kopjes woningvoorraad en prijsgrenzen.

Wensen en ambities

Van de woningcorporaties wordt naast het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen inzet gevraagd op de volgende gebieden:

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale woningvoorraad. Er dient voldoende aanbod te zijn voor het huisvesten van de sociale doelgroep.
2. Huisvesting van kwetsbare doelgroepen. Door de extramuralisering in de zorg dienen meer zorgbehoevenden en kwetsbare groepen door de corporaties te worden gehuisvest. Bijvoorbeeld door het ontwikkelen en beheren van maatschappelijk vastgoed (bijzondere huisvestingsprojecten en woon/zorg projecten, inclusief het ombouwen van vrijkomend zorgvastgoed). Tevens is het van belang om hier afspraken over te maken (project Housing).
3. Inzet op kwaliteitsverbetering en verduurzaming van het woningbezit (herstructurering, sloop-nieuwbouw en renovatie). En specifiek verbetering van de energetische kwaliteit.
4. Actieve inzet ter verbetering van de toewijzing en doorstroming in de sociale huurvoorraad door een goed woonruimte verdelingssysteem. Een goed woonruimte verdelingssysteem heeft aandacht voor doorstroming van zorgvragers, sociaal urgenten en bijzondere doelgroepen. De gemeente pleit voor een uniform woonruimte verdelingssysteem in de Westelijke Mijnstreek.
5. Inzet op gebied van leefbaarheid, specifiek in de wijken waar de corporatie actief is. Onder anderen door participatie in revitaliseringsprojecten in wijken en buurten.
6. Samenwerking in de regio met gemeenten, andere woningcorporaties en de eigen HO's. En zorg dragen voor de ondersteuning van de HO's.

Ook vragen we actieve betrokkenheid van de corporaties bij het onderzoek naar de mogelijkheid voor het opkopen van particuliere woningen of (tijdelijk) omvormen van particuliere koopwoningen naar sociale huurwoningen. Dit biedt een mogelijkheid om aan de toenemende vraag naar huurwoningen te voldoen zonder de totale woningvoorraad uit te breiden. Tevens kan zo het aanbod aan betaalbare sociale huurwoningen op peil worden gehouden.

Extra aandacht voor woonlasten & betaalbaarheid

De gemeente wil de komende jaren extra focussen op de woonlasten en de betaalbaarheid van het wonen.

Regionaal is onderzoek gedaan naar de woonlasten om meer inzicht te krijgen in de betaalbaarheidsrisico's voor verschillende groepen vallend onder de sociale doelgroep (alle huishoudens met een inkomen tot €35.739,- bruto per jaar). Uit het onderzoek blijkt dat enkele doelgroepen (alleenstaanden tot 65 jaar en eenouder gezinnen) een betaalbaarheidsrisico hebben. Gezinnen en eenpersoonshuishoudens kunnen vaak niet meer dan €400,- per maand aan huurlasten opbrengen, mede omdat energielasten een hoge kostenpost vormen. Ook wordt specifiek de groep ouderen met hoge zorgkosten genoemd als risicogroep.

De betaalbaarheid van het wonen blijkt primair een inkomensprobleem. De komende jaren zal daarom samen met alle betrokken partijen een integraal maatregelenpakket opgesteld moeten worden om het wonen in Sittard-Geleen betaalbaar te houden voor al onze inwoners.

De gemeente Sittard-Geleen staat een inflatievolgend huurbeleid voor, waarbij jaarlijks de totale huursomstijging voor zittende huurders niet boven het inflatiepercentage van het voorgaande jaar uitkomt.

4. Balans in de particuliere woningmarkt & verbetering van de doorstroming

De gemeente wil met haar beleid bijdragen aan het verbeteren van de doorstroming op de huur en de koopmarkt. Voorwaarde hiervoor is voldoende aanbod van kwalitatief goede woningen voor zowel starters, gezinnen, alleenstaanden en ouderen. Het woningaanbod dient voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk te zijn waardoor het aantrekkelijk is om in onze gemeente te komen wonen.

Zowel inkomensverlies door de economische crisis als strikte wet- en regelgeving over de financiering van het eigen woningbezit hebben gezorgd voor een afname van het kopers potentieel. Hierdoor stagneert de doorstroming op de woningmarkt. In het bijzonder starters, lagere middeninkomens en een steeds grotere groep werknemers met een flexibel arbeidscontract kunnen de financiering voor een koopwoning niet rond krijgen en zijn aangewezen op de sociale en met name particuliere huursector. Stijgende woonlasten en groeiende woonquota in de huursector zorgen echter ook hier voor een beperking van de doorstroming. De verwachting is dat het kopers potentieel de komende jaren zal blijven dalen ten opzichte van de het huurderspotentieel. Deze afname draagt op den duur bij aan de daling van de huizenprijzen.

Koopmarkt

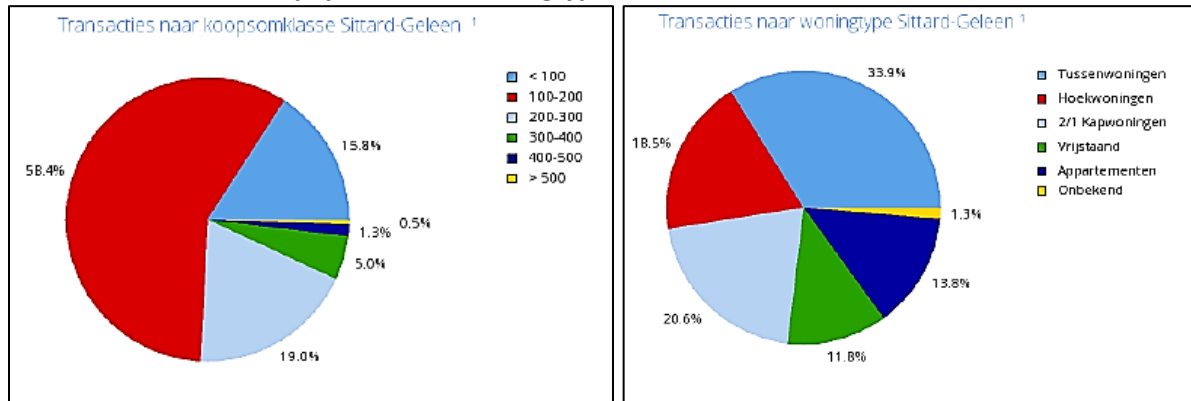
Na jaren van economische crisis zien we een licht herstel op de koopmarkt. De theoretische verkooptijd (de gemiddelde tijd dat een woning te koop staat) loopt terug voor alle woningtypen met een prijs onder de € 350.000. Ook neemt het aantal verkopen toe ten opzichte van eerdere jaren. De relatief lage WOZ waarden in Sittard-Geleen ten opzichte van de omliggende gemeenten maakt de koopmarkt in onze gemeente voor een grotere groep mensen toegankelijk. De gemeente stimuleert sinds 2015 de doorstroming op de koopwoningmarkt van onderop door het aanbieden van een starterslening. Opvallend is dat in 2015 zich verhoudingsgewijs veel starters op de woningmarkt hebben begeven (563 starters ten opzichte van 417 doorstromers) en dat het aandeel 60+ dat nog een nieuw huis koopt een stuk lager ligt (79) ten opzichte van de groep 25-35 jarigen (383) en de groep 45 tot 60 jaar (238) (Woningmarktrapport Sittard-Geleen 2016 2^e kwartaal). Dit pleit ervoor om op tijd te starten met voorlichting over het wonen voor ouderen.

Doorstroming op de koopmarkt

Voor starters op de woningmarkt (die nog niet zelfstandig wonen, en naar een huur of koopwoning verhuizen) zijn er in beginsel voldoende huur- en koopwoningen, mits deze woningen bij doorstroming beschikbaar komen. Bij doorstromende jonge huishoudens en gezinnen met kinderen is de vraag vooral gericht op meer comfort. Zij willen een kwaliteitsstap maken in hun wooncarrière. Daarvoor is aanbod van wat ruimere koopwoningen gewenst. Bij doorstromende senioren is er behoefte aan enerzijds levensloopbestendige huurwoningen en anderzijds koopappartementen of grondgebonden

levensloopbestendige koopwoningen. Zij maken bij optimale doorstroming woningen voor starters en jongere doorstromers vrij. Gezien de demografische ontwikkeling is de verwachting dat er de komende jaren voldoende (kwantitatief) aanbod is voor starters. Kanttekening daarbij is dat er weinig aanbod is van nieuwere woningen (na 1990) die van betere kwaliteit zijn. Tevens vormt de stagnerende doorstroming als gevolg van de beperkte uitstroom van ouderen een mogelijk knelpunt.

Aantal transacties naar prijsklasse en woningtype in 2014, 2015 en 2016 t/m maart



Bron: Woningmarktrapport 2016 (1)

Huurmarkt

De gemeente kent een redelijk grote vrije huursector (30% van het aantal huurwoningen is vrije sector) met veel kleinere verhuurders.

Een steeds groter aantal mensen aangewezen op een vrije sector huurwoning. Met het oog op de verschillende economische en maatschappelijke ontwikkelingen, alsmede veranderingen in overheidsbeleid (veranderende regelgeving in de (woon)zorgsector, strengere hypothecaire regels, passend toewijzen door woningcorporaties en stijgende huurprijzen) zal de vraag naar betaalbare huur (huurprijs onder de liberalisatiegrens tot €710,68) en middeldure huur (huur tussen de liberalisatiegrens en €900,-) in de vrije sector de komende jaren in ieder geval niet afnemen en zelfs stijgen. De stijging van het aantal expats en tijdelijke (hoogopgeleide) werknemers zorgt mogelijk ook voor een grotere vraag naar duurdere huurwoningen.

De gemeente wil de komende jaren beter inzicht krijgen in de vraag naar en het aanbod van de vrije sector huurwoningen. Tevens wil gemeente de mogelijkheid onderzoeken om binnen de bestaande voorraad koopwoningen (tijdelijk) om te vormen tot huurwoningen. Hiermee sluit de gemeente aan bij 'het Limburgs Maatwerk' van de provincie Limburg.

5. Wonen, welzijn en Zorg

De gemeente wenst voldoende aanbod van zorgwoningen en zorggeschikte woonomgevingen met voldoende begeleiding en bescherming voor de verschillende groepen extramurale zorgvragers. De

komende jaren neemt als gevolg van de demografische ontwikkeling de zorgvraag toe. Het aantal ouderen neemt toe evenals het aantal alleenstaande ouderen. Als gevolg van de extramuralisering zullen ouderen evenals mensen met verstandelijke, lichamelijke en/of zintuiglijke beperkingen en/of psychische problemen langer zelfstandig blijven wonen. Hierdoor dient een deel van de woningvoorraad geschikt gemaakt te worden voor het verlenen van zorg. De zorgwoningen die bedoeld zijn voor extramuraal zorgvragers worden ingedeeld in de categorie 'geschikt wonen' en 'verzorgd wonen' (zie de begrippenlijst voor een overzichtstabel). Daarnaast is onderscheiden we ook nog de categorie 'Langer Thuis Wonen'. Dit betreft woningen die met behulp van de WMO geschikt worden gemaakt om de bewoners langer zelfstandig te kunnen laten blijven wonen.

De afgelopen jaren (2013 en 2014) zijn er in gezamenlijkheid (woningcorporaties, gemeenten en zorgaanbieders) kwalitatieve en kwantitatieve onderzoeken uitgevoerd op het vlak van wonen en zorg (PC Kwadraat, 2013; Companen & PC Kwadraat, 2013; PC Kwadraat, 2014). Hieruit blijkt dat ouderen veelal honkvast zijn en indien verhuizing aan de orde is vooral willen verhuizen naar een Woonzorgcomplex. Ook blijkt dat relatief veel van de ondervraagde eigen woning bezitters een hypotheekvrije woning heeft (70%) en dat een vrij grote groep ouderen moeite heeft om rond te komen (33%). Samengevat leiden deze onderzoeken tot de volgende beleidsopgaven:

- Investeer vooral in aanpassing en transformatie van de bestaande voorraad, zowel van woningcorporaties als particuliere eigenaren.
- Er ligt een beperkte nieuwbouwoopgave waarbij het concept van zorgwoningen aangepast wordt naar clusters van kleinere betaalbare wooneenheden (rond de 50m²) met meer algemene voorzieningen. De algemene voorzieningen hoeven niet per se in het gebouw te liggen maar kunnen ook in de nabijheid van de woningen liggen.
- Investeer in het mogelijk maken van Langer Thuis Wonen (zelfstandig wonen) vanuit de welzijn en (informele) zorg invalshoek (zoek naar verbindingen tussen doelgroepen, accommodaties, activiteiten in wijken en buurten en naar nieuwe mogelijkheden daarbinnen).

Tot 2028 ligt er een opgave voor het opwaarderen van woningen naar geschikt wonen en verzorgd wonen om tegemoet te komen aan de toenemende zorgvraag. Deze opgave kan naar verwachting grotendeels gerealiseerd worden door het aanpassen en opwaarderen van de bestaande voorraad (bijvoorbeeld van leegstaand zorgvastgoed zoals oude bejaardenhuizen) en gerichte woningtoewijzing in de sociale huursector.

De behoefte aan verzorgd wonen kan worden geacommodeerd in bestaande geclusterde woonvormen waar zorg en diensten in de nabijheid aanwezig en op afroep beschikbaar zijn. Eventueel kan gekozen worden voor sloop-nieuwbouw al dan niet op een andere locatie wanneer faciliteiten niet meer voldoen. Om middelen doelmatig te besteden kiest de gemeente voor clustering van het aanbod voor 'verzorgd wonen' in de nabijheid van zorgaanbieders en zorgvoorzieningen. Dit heeft als consequentie dat er in de kleine kernen geen aanbod voor verzorgd wonen gerealiseerd wordt. Inwoners van deze kleinere kernen met een zwaardere zorgvraag zullen moeten verhuizen naar een locatie waar wel 'verzorgd wonen' of andere ondersteuning wordt aangeboden. De nieuwbouw van zowel zorggeschikte woningen als woningen voor verzorgd wonen is aanvullend op de bestaande woningvoorraad. Er liggen beperkte

ontwikkelkansen voor zowel de koop- als huursector, voornamelijk in het bestaand vastgoed (zoals monumenten) en bij voorkeur in de grotere kernen nabij (zorg)voorzieningen.

De opgave om te zorgen voor voldoende zorgwoningen vraagt om een gezamenlijke inspanning van particuliere eigenaren, woningcorporaties, zorginstellingen, bewoners en de gemeente.

Woningaanpassingen door particuliere woningbezitters faciliteert de gemeente middels leningen ('dubbel duurzaam) en vanuit de Wmo. Een deel van de doelgroep zal echter behoefte hebben aan een zorggeschikte woning in het betaalbare sociale huursegment. Met de woningcorporaties en zorgpartijen wordt geïnvesteerd in passende huisvesting voor deze doelgroep. Voor het faciliteren van Langer Thuis Wonen is een Wmo convenant opgesteld met hierin afspraken tussen de uitvoering van de Wmo wat betreft woningaanpassingen.

Naast de zorg voor de realisatie van voldoende zorgwoningen ligt er ook een opgave om de doorstroming van ouderen naar een zorggeschikte woning te bevorderen. De verhuisgeneigdheid van ouderen is doorgaans laag, ouderen zijn 'honkvast'. Dit geldt in het bijzonder voor ouderen met een hoger inkomen. Ouderen in zowel een koopwoning als in een sociale huurwoning hebben vaak lage woonlasten waardoor het financieel onaantrekkelijk is om te verhuizen naar een zorggeschikte woning. Tevens speelt ook de betaalbaarheid van de zorggeschikte woningen een rol bij de beperkte doorstroming. Ouderen met een zorgvraag hebben veelal hogere zorgkosten waardoor deze minder kunnen uitgeven aan huisvesting. Hier dient rekening mee gehouden te worden bij de realisatie van nieuwe zorggeschikte woningen.

Het zorgen voor huisvesting voor de geextramuraliseerde doelgroep vraagt om extra inspanningen van de woningcorporaties. Om een deel van de kwetsbare doelgroep te kunnen huisvesten is samen met de corporaties het project Housing opgezet. Op basis van het aantal woningen is een taakstelling afgesproken per woningcorporatie, per jaar. Wanneer deze pilot goed verloopt zal het project Housing worden gecontinueerd (zie ook hoofdstuk 6 onder het kopje 'kwetsbare doelgroepen'.

Match vraag en aanbod (theoretisch) van wonen en zorg

	vraag	aanbod	OPGAVE		
			personen	personen	woon-eenheden
(1) Geschikt wonen	3.450	3.234	216	162	3.240.000
. in de huidige woning (verspreid)					
- zonder ingrepen (woning is geschikt)	3.234	3.234	0	0	0
- met ingrepen (opwaarderen)	216	0	216	162	3.240.000
. verhuizen naar andere woning (verspreid)	-	-	-	-	-
(2) Langer Thuis Wonen verspreid	807	266	541	514	5.771.429
. in de huidige woning (verspreid)					
- zonder ingrepen (woning is niveau zorgwoning)	266	266	0	0	0
- met ingrepen (opplussen)	202	0	202	192	5.771.429
. verhuizen naar andere woning	339	0	339	322	0
(3) Verzorgd Wonen geclusterd	373	714	-341	-325	0
(2)+(3) Totaal Verzorgd Wonen geclusterd en verspreid	1.180	980	200	189	5.771.429
(1)+(2)+(3) TOTAAL OPGAVEBEPALING "EFFICIENT"	4.630	4.214	416	351	9.011.429

Bron: Transformatie opgave scheiden wonen en zorg ouderen in de gemeente Sittard-Geleen, kwalitatieve en kwantitatieve analyse, PC Kwadraat (2014)

6. Huisvesting van bijzondere doelgroepen

De woningmarkt heeft zich in hoog tempo ontwikkeld naar tot een diffuus speelveld met een scala aan doelgroepen en woonwensen. Een gemeente kan niet meer volstaan met de realisatie van uitsluitend reguliere woningen voor de reguliere woningmarkt. Verschillende groepen in de samenleving vereisen specifieke aandacht als het gaat om huisvesting. De gemeente Sittard-Geleen onderkent in haar woonbeleid de volgende bijzondere doelgroepen: studenten, topsporters, expats en kenniswerkers, tijdelijke werknemers en statushouders. Daarnaast zijn er zogenaamde sociale urgenten, mensen die om een bepaalde reden met spoed op zoek moeten naar een andere woning en kent de gemeente beleid met betrekking tot de woonwagenlocaties. Naast deze doelgroepen heeft de gemeente nog locaties voor maatschappelijke opvang en re-integratie. Dit maakt geen onderdeel uit van het woonbeleid.

Studenten

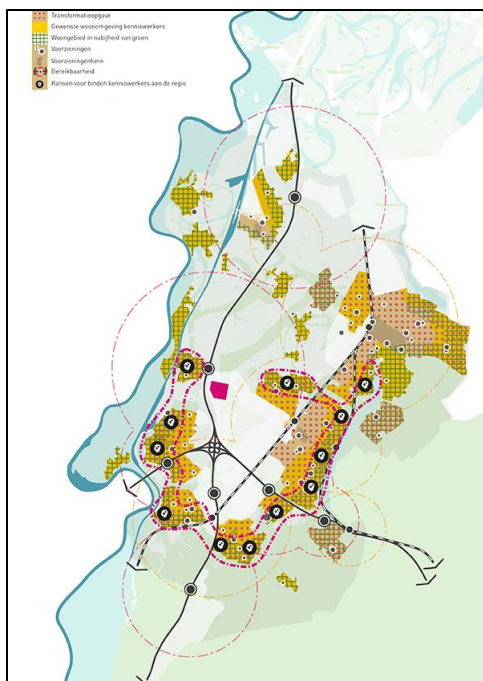
De gemeente faciliteert de huisvesting van studenten binnen het centrum van Sittard. Hierbij wordt onder meer gebruik gemaakt van de subsidieregeling 'wonen boven winkels', met behulp waarvan leegstaande ruimtes boven winkelpanden omgevormd kunnen worden tot zelfstandige (studenten)woningen. Vooral nog wordt vast gehouden aan een toevoeging van 500 wooneenheden (studio's en kamers) in de binnenstad van Sittard voor de komende jaren. De Structuurvisie Wonen Zuid Limburg stelt aanvullende bepalingen voor de realisatie van studentenhuisvesting waar de gemeente de komende jaren in mee wil gaan.

Topsporters

De gemeente kent een groeiende groep topsporters die veelal gebruik maken van de topsportfaciliteiten en de accommodaties in/rond de Sportzone. Om de aantrekkelijkheid van de Sportzone te stimuleren faciliteert de gemeente een tijdelijke huisvestingslocatie voor topsporters op Watersley.

Expats en kenniswerkers

In Sittard-Geleen werken expats en kenniswerkers, voornamelijk op de Brightlands Chemelot Campus. Deze campus breidt de komende jaren uit. Onlangs uitgevoerd onderzoek (Je zal er maar Wonen, STUB 2016) toont aan dat een aanzienlijk deel van deze kenniswerkers in de regio woonachtig is en dat er kansen liggen om expats en kenniswerkers voor korte of langere tijd aan onze gemeente te binden.



Bron: Kansenskaart voor huisvesting bèta-kennisswerkers (Buro Stub, 2016)

Naast expats en kenniswerkers komen ook steeds meer (buitenlandse) werknemers voor kortere tijd in Zuid-Nederland wonen. Hierdoor neemt de vraag naar tijdelijke huisvestingslocaties (bijvoorbeeld Short stay) toe. De vraag kan in Sittard-Geleen worden geacommodeerd in de bestaande voorraad. Voor huisvesting van grotere groepen tijdelijke werknemers en arbeidsmigranten kent de gemeente reeds beleid (Uitvoeringsbeleid tijdelijk (werken en) wonen van groepen werknemers, 2011). Voor Short stay zal de komende jaren nieuw beleid ontwikkeld moeten worden.

Statushouders

De gemeente krijgt halfjaarlijks een huisvestingsopgave opgelegd vanuit het Rijk voor het huisvesten en begeleiden van statushouders (asielzoekers met een verblijfsvergunning). De afgelopen jaren is de instroom sterk toegenomen. De huisvesting voor deze doelgroep wordt geacommodeerd door de woningcorporaties. Met woningcorporaties en huurdersorganisaties is afgesproken dat 10% van het aantal mutaties aangewezen mag worden voor de huisvesting van deze doelgroep en dat wanneer het aantal toewijzingen hierboven dreigt te komen gekeken zal worden naar aanvullende maatregelen. Dit wordt actief gemonitord door beide partijen. Daarnaast worden particulieren met een leegstaande woning aangemoedigd om deze te verhuren aan statushouders. De gemeente zorgt voor de begeleiding van de statushouders.

Woonurgenten (sociaal urgenten)

De huisvesting van mensen met een urgente woningbehoefte is een gezamenlijke verantwoordelijkheid is van gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. De daadwerkelijke huisvesting van urgente woningzoekenden is een taak van de corporaties. De corporaties hebben allen een sociale urgentieregeling waar woningzoekenden een beroep op kunnen doen.

Woonwagendbewoners

De bestaande woonwagenkampen worden beheerd en geëxploiteerd door de woningcorporaties. De gemeente voorziet niet in groei van het aantal locaties. Naast de bestaande woonwagenlocaties is men aangewezen op 'normale' huisvesting.

Kwetsbare doelgroepen

Door de extramuralisering in de zorg is een grotere groep kwetsbare mensen aangewezen op reguliere huisvesting. Het merendeel van deze groep komt in aanmerking voor een sociale huurwoning. Samen met de corporaties en HO's worden afspraken gemaakt over het huisvesten van deze doelgroep. Een van de uitgangspunten daarbij is om deze doelgroep gespreid te huisvesten. In 2016 is gestart met de pilot 'Housing Westelijke Mijnstreek'. Met betrekking tot vroeg-signalering hebben naast medebewoners, corporaties en HO's een belangrijke signaleringsfunctie.

7. Leefbaarheid, de burger aan zet.

De kwaliteit van de fysieke leefomgeving, waaronder de woningen, heeft invloed op de leefbaarheid van buurten. Daarom is het van belang om te zorgen voor kwalitatief goede woningen. De Leefbaarheidagenda 2025 (https://www.sittard-geleen.nl/Inwoners/Wonen_en_leven/Leefbaarheid) geeft aan hoe we ervoor zorgen dat het prettig wonen is in de dorpen en buurten. De Leefbaarometer van de Rijksoverheid geeft een indruk van de leefbaarheid waaruit blijkt dat landelijk gezien Sittard-Geleen gemiddeld tot bovengemiddeld scoort op het gebied van leefbaarheid. Door Wonen Limburg is een buurtenscan gemaakt voor Sittard-Geleen. Hieruit blijkt dat er voor een aantal buurten extra aandacht op het gebied van leefbaarheid nodig is. Aan de hand van deze gegevens kunnen gericht interventies (gericht op sloop en herstructurering) gepleegd worden in buurten.

Door de jaren heen is de rol van inwoners ten opzichte van de overheid veranderd. Bewoners zijn zelf eerste verantwoordelijke voor de leefbaarheid in hun buurt en/of wijk. Ook de woningcorporaties zijn mede verantwoordelijk voor de leefbaarheid, zeker in de wijken waar ze substantieel bezit hebben. Door de nieuwe Woningwet (2015) zijn de corporatie-uitgaven aan leefbaarheidsprojecten aan meer regelgeving gebonden. De regierol komt hierdoor meer te liggen bij de gemeente en de huurders, met als resultaat de prestatieafspraken.

De gemeente hanteert met stadsdeelplannen een gebiedsgerichte aanpak op het gebied van leefbaarheid. Zowel de 'Schoon, heel en veilig' aanpak, de veilige buurtteams en de sociale wijkteams maken onderdeel uit van de gemeentelijke leefbaarheidsaanpak. De gemeente kent tevens een integrale veiligheidsaanpak en denkt actief mee aan invulling van leegstaande gebouwen en terreinen in het kader van behoud van de leefbaarheid.

De komende jaren zal de leefbaarheidsaanpak van de gemeente zich verder ontwikkelen. De focus ligt hierbij op 'wijkgericht werken'. Er zal meer integraal en vraaggericht worden samengewerkt op het gebied van leefbaarheid. Dit betekent een 'aanpak op maat' waarbij de aanpak per wijk/gebied kan verschillen. Tevens zal meer worden aangesloten bij bestaande netwerken in de wijk. Wijkgericht werken in 2020 betekent ten eerste dat bewoners zo veel mogelijk zelf organiseren in hun wijken,

kernen en buurten. De gemeente zal zich hierin steeds meer een verbindende en faciliterende rol toe-eigenen en een groter beroep doen op de partners en de eigen verantwoordelijkheid van bewoners.

Uitvoeringsprogramma

In de woonvisie zijn prioriteiten en ambities aangegeven. Deze leiden zowel regionaal als gemeentelijk tot uitvoeringsmaatregelen voor het woonbeleid van de komende jaren. Hiervoor is een uitwerkingsprogramma opgesteld met maatregelen voor de komende jaren. Het uitvoeringsprogramma is niet uitputtend en dient als leidraad. Concrete uitvoeringsmaatregelen worden ook vastgelegd in de prestatieafspraken.

Algemene maatregelen

	Wat	Hoe	Wie
1	Het verkrijgen van structureel inzicht in zowel de huidige als de toekomstige woonbehoeften van onze inwoners.	Het uitvoeren van een woonwensen/woonbehoeftenonderzoek helpt om de juiste keuzes te maken voor transformatie en woningtoevoeging. Het laatste woningmarktonderzoek naar woonwensen dateert van 2009 en is door de crisis ingehaald. Aan de hand van kwetsbare en kansrijke marktsegmenten kunnen gericht keuzes worden gemaakt voor nieuwbouw en aanpassingen in de bestaande woningvoorraad.	Gemeente
2	Het maximaal reduceren van de harde plancapaciteit om ruimte te maken voor het realiseren van nieuwe kwalitatief goede plannen.	Het creëren van voorzienbaarheid. Het intrekken van harde bouwtitels.	Gemeente Gemeente
3	Het versterken van het centrum stedelijk woonmilieu.	Het ontwikkelen van specifiek woonbeleid voor het centrum van Sittard. Ontwikkelen van flankerende maatregelen vanuit het programma.	Gemeente Gemeente
4	Het verdunnen en vergroening van de suburbane woonmilieus.	Gebiedsgerichte herstructurering wanneer het gaat om sociale voorraad. Voor verdunning in de particuliere voorraad dienen nog instrumenten te worden ontwikkeld. Mogelijkheid is sloop, samenvoegen of omvorming tot huurwoningen of naar een andere bestemming. Best practices gebruiken.	Corporaties Particuliere woningbezitters, financiële instellingen, gemeente, corporaties.
5	Het stimuleren van onderscheidende suburbane	Het faciliteren van de ontwikkeling van aantrekkelijke onderscheidende woonmilieus. Een mogelijke kans is	Gemeente

	woonmilieus.	een apart woonmilieu voor expats en hoger opgeleide kenniswerkers. Het versterken van het karakter van de verschillende wijken/buurtten.	Ontwikkelaars, gemeente
6	Ontwikkelen van integrale gebiedsvisies.	Gezamenlijk met alle beleidsvelden en stakeholders uit het gebied integrale gebiedsvisies en plannen van aanpak opstellen voor de verschillende gebieden in de gemeente.	
7	Netwerken opbouwen & samenwerking verbeteren.	Als gemeente actief contact zoeken met andere partijen (corporaties, overheidsinstellingen, zorgpartijen, marktpartijen (financiële dienstverleners, beleggers, ontwikkelaars) en kennisinstellingen (universiteit, hogeschool en kennisplatforms). Het bezoeken van congressen, het aangaan van nieuwe samenwerkingsverbanden, het doen van werkbezoeken en het delen van informatie en kennis.	Gemeente

Maatregelen woningvoorraad

	Wat	Hoe	Wie
1	Beperken van woningtoevoeging	<p>Er is maar een beperkt kwantitatieve behoefte aan nieuwe woningen tot 2020-2025. De gemeente stelt daarom eisen aan woningtoevoeging. De gemeente hanteert hierbij het uitvoeringsinstrumentarium op basis van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Woningtoevoeging is alleen mogelijk indien een initiatief onderdeel uitmaakt van de regionale woningmarktprogrammering. • Woningtoevoeging dient gecompenseerd te worden. Het is alleen mogelijk wanneer een ('slechte') woning uit de markt wordt gehaald (1 erbij is 1 eraf), danwel door het inleveren van 4 harde bouwtitels per toe te voegen wooneenheid. • Optioneel is financiële compensatie door storting in het sloopfonds mogelijk bij kleine woningbouwinitiatieven. 	Gemeente

2	Uitwerking instrumentarium Structuurvisie Wonen Zuid Limburg.	Opstellen van een regionaal kwalitatief afwegingskader. Het opstellen van een regionale woningmarktprogrammering. Het invoeren van de financiële compensatieregeling voor kleine woningbouwinitiatieven.	Gemeente, corporaties, ontwikkelaars
3	Het realiseren van de juiste woningen op de juiste plek.	Op basis van een regionale woningmarktprogrammering wordt binnen de regionale stuurgroep wonen afgestemd om de juiste woningen op de juiste plek te bouwen. Leidend hierbij is het kwalitatief afwegingskader. Nieuwe ontwikkelingen in eerste instantie in bestaande monumentale en beeldbepalende gebouwen.	Gemeente Gemeente
4	Het verhogen van de flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden en functies van de bestaande woningvoorraad.	Actief aandacht vragen voor en informeren over flexibel en levensloopbestendig (ver)bouwen.	Gemeente, corporaties, particulieren, ontwikkelaars
5	Monitoren van de woningvoorraad.	Monitoren van de sociale woningvoorraad. Monitoring van de regionale woningmarkt om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen.	Gemeente, corporaties Gemeente
6	Het ontwikkelen van instrumentarium voor verdunningsopgave in de (particuliere) woningvoorraad.	De gemeente is niet de primaire belanghebbende als het gaat om particulier bezit. Samen met andere stakeholders onderzoekt de gemeente waar en op welke manier de verdunningsopgave in de suburbane woonsfeer het beste kan worden gerealiseerd.	Gemeente, stakeholders.

Maatregelen kwaliteit en duurzaamheid

	Wat	Hoe	Wie
1	Kwaliteitsverbetering en verduurzaming van de sociale voorraad.	Het maken van afspraken met de woningcorporaties en HO's over kwaliteitsverbetering en verduurzamen van het woningbezit (in de prestatieafspraken).	Gemeente, corporaties, & huurdersorganisaties
2	Inzet op kwaliteitsverbetering	Subsidieregelingen en revolverende fondsen: Het	Gemeente,

van het particuliere woningbezit.	programma 'Dubbel Duurzaam' is gericht op het verduurzamen van de woning in samenhang met aanpassingen om de woning levensloopbestendig te maken. De provincie kent een duurzaamheidslening.	provincie
	Speciale aandacht voor duurzaam, levensloopbestendig, flexibel (ver)bouwen en nieuwe woonconcepten vanuit de gemeente tijdens de vergunningsprocedure.	Gemeente
	Projecten in het kader van de energie alliantie.	Gemeente
	Studie naar aanpak kwaliteitsverbetering bestaande woningvoorraad om te komen tot stimuleringsmaatregelen om de woning toekomstbestendig te maken.	Gemeente

Maatregelen sociale huursector

	Wat	Hoe	Wie
1	Het zorgen voor voldoende betaalbare sociale huurwoningen voor de doelgroep.	Monitoring: De gemeente monitort de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad op basis van E-til gegevens, WOZ gegevens, jaarverslagen, bestuurlijke overleggen en delen van gegevens door corporaties. Afspraken in de prestatieafspraken over nieuwbouw, verkoop en huurprijzen.	Gemeente Gemeente, corporaties, huurdersorganisaties
2	Een eenduidig woonruimte verdelingssysteem.	Afspraken met corporaties en HO's over verbetering en uniformering van het woonruimte verdelingssysteem in de gehele WM.	Gemeenten, corporaties en HO's
2	Kwaliteitsverbetering van de sociale huurvoorraad.	Afspraken met woningcorporaties over herstructurering (sloop-nieuwbouw en renovatie).	
3	Beheersbaar houden van woonlasten voor huurders met een betaalbaarheidsrisico.	Onderzoek naar woonlasten wat moet leiden tot concrete maatregelen voor de doelgroep. Inzet op vermindering van de woonlasten (gemeentelijke belasting, huurprijs en energielasten). Het in kaart brengen van de verschillende maatregelen	Gemeente, corporaties, huurderorganisaties en eventueel andere partijen

		en de processen die momenteel lopen. En vanuit de uitvoering nagaan wat er beter kan.	
		Convenant voorkomen huisuitzettingen (vroeg-signalering).	Gemeente, corporaties
4	Stimuleren van doorstroming van ouderen in de sociale huurvoorraad naar zorggeschikte dan wel verzorgd wonen woningen.	In toewijzingsbeleid regelen dat ouderen gemakkelijk kunnen doorstromen naar geschikt wonen c.q. verzorgd wonen. In samenwerking actief monitoren en labelen van aangepaste woningen.	Corporaties Gemeente, corporaties

Maatregelen particuliere markt

	Wat	Hoe	Wie
1	Meer inzicht verkrijgen in de particuliere markt (koop en huur).	Regionaal onderzoek particuliere woningmarkt en specifiek ook naar de particuliere huursector (omvang, huurprijssegmenten, spelers).	Gemeente
2	Het zorgen voor voldoende huur- en koopmogelijkheden voor jongeren en starters.	Het continueren van de starterslening. Onderzoek particuliere huursector (zie hierboven). Gesprekken met ontwikkelaars / beleggers over aanbod middensegment huurwoningen.	Gemeente Gemeente Gemeente, ontwikkelaars / beleggers
3	Aantrekkelijkheid verbeteren voor jong volwassenen en gezinnen.	Ontwikkelen van aantrekkelijke, onderscheidende woonmilieus, zowel centrum stedelijk als suburbaan (voor gezinnen). Primair d.m.v. aanpassingen van de bestaande voorraad of sloop-nieuwbouw.	Gemeente, ontwikkelaars, corporaties
4	Inzet op bewustwording van particuliere woningbezitters en verhuurders over het belang om te investeren in de kwaliteit van de woning en de directe woonomgeving.	Actieve informatieverstrekking. Onderzoek naar mogelijkheid blijverslening voor particuliere woningbezitters. Aanmoedigen investeringsbereidheid van particuliere en commerciële verhuurders.	Financiële instellingen, gemeente, beleggers

Maatregelen wonen, welzijn en zorg

Wat	Hoe	Wie
1	<p>Een deel van de woningvoorraad geschikt maken voor de zorgbehoevende doelgroepen (zowel 'geschikt wonen' als 'verzorgd wonen').</p> <p>Voorrang geven aan de bouw van levensloopbestendige en zorggeschikte woningen (bijv. WoZoCo centrum Sittard / nieuwbouw Sint Jans Geleen (Glana)).</p> <p>Inspanning voor woningaanpassing door corporaties.</p> <p>Inzet van WMO middelen voor woningaanpassing.</p> <p>Inzet van dubbel duurzaam.</p> <p>Bekendheid mantelzorgregeling vergroten.</p>	<p>Gemeente</p> <p>Corporaties</p> <p>Gemeente</p> <p>Gemeente</p> <p>Gemeente</p>
2	<p>Monitoring van de woningaanpassingen (Wmo) en de voorraad woningen (geschikt/verzorgd).</p> <p>In samenspraak organiseren via de overleggen over wonen en zorg.</p> <p>Bezit dat is aangepast dient te worden gelabeld en actief te worden toegewezen. Tevens kunnen zaken gemakkelijker hergebruikt worden.</p>	<p>Gemeente, zorgpartijen, corporaties</p>
3	<p>Betaalbaarheid van wonen en zorg</p> <p>Afspraken maken m.b.t. de betaalbaarheid van wonen en zorg met corporaties en zorgaanbieders (kleinere wooneenheden, energiezuinig, inzet domotica, slim inkopen)</p>	<p>Gemeente, zorgpartijen, corporaties, ontwikkelaars / beleggers</p>
4	<p>Clusteren van 'verzorgd wonen' in de grotere kernen nabij voorzieningen.</p> <p>Met name te realiseren in bestaand bezit dan wel door sloop-nieuwbouw in vooral de sociale huurprijsklasse (i.v.m. de betaalbaarheid). Hierbij rekening houdend met de toename van het aantal alleenstaanden en doorstroming in buurten.</p>	<p>Gemeente, corporaties, zorgpartijen, beleggers / ontwikkelaars</p>
5	<p>Verbetering van de doorstroming van zorgbehoevenden naar locaties voor geclusterd verzorgd wonen.</p> <p>Onderzoek naar de inzet van een verhuisregeling.</p> <p>Actief toewijzingsbeleid door de corporaties voor het toewijzen van 'verzorgd wonen' woningen aan de doelgroep om 'zorgscheefwonen' tegen te gaan.</p> <p>Onderzoeken van realisatiemogelijkheden van complexen met gedifferentieerd en flexibel zorgaanbod.</p>	<p>Gemeente, corporaties</p> <p>Corporaties</p> <p>Gemeente, zorginstellingen, corporaties, ontwikkelaars /</p>

			beleggers
6	Stimuleren van onderscheidende woonmilieus in relatie tot zorg.	Faciliteren van onderscheidende initiatieven op gebied van wonen en zorg (kleinschalig, luxueus, grootschalig woon-zorg-complex, kangoeroe woning t.b.v. tijdelijke mantelzorg).	Gemeente
7	Focus op doelmatig en doelgericht zorg en ondersteuning verlenen ter bevordering van het (langer) zelfstandig blijven wonen.	Bestuurlijk overleg wonen & zorg. Faciliteren van experimenten. Onderzoek blijverslening. Inzet domotica/zorg op afstand.	Gemeente, corporaties, zorgpartijen
8	Verbetering van de samenwerking tussen gemeenten, corporaties en zorginstaties op het gebied van huisvesting voor kwetsbare groepen extramurale zorgvragers.	Convenant <ul style="list-style-type: none"> • Spreiding van kwetsbare groepen over de verschillende buurten. • Begeleiding op maat. 	Gemeente, corporaties, zorginstellingen
9	Informatie verstrekking m.b.t. zorg en WMO.	Beter kenbaar maken van WMO loket en de contactpersonen voor zorg van gemeente(n) en corporaties.	Gemeente, corporaties

Maatregelen bijzondere doelgroepen

	Wat	Hoe	Wie
1	Stimuleren van studentenhuysvesting en aanpassen van het studentenhuysvestingsbeleid o.b.v. de SvWZL.	Flankerende maatregelen voor het wonen boven (en in) winkels. Studentenhuysvesting dient geborgd te worden door een zogenaamd campuscontract. Monitoring vindt plaats via de BAG en WOZ.	Gemeente
2	Een definitieve huysvestingslocatie voor topsporters.	Het verbinden van mogelijke locaties met particuliere initiatiefnemers. Hierbij zorg dragen dat de definitieve locatie bijdraagt aan de versterking van de Sportzone.	Gemeente
3	Matchen van de vraag naar tijdelijke huysvesting en het	Samen met het bedrijfsleven en het expatcenter invulling geven aan deze mogelijkheid (faciliteren).	Gemeente faciliteert

	aanbod van leegstaande woningen.	Aanbieden ontzorgingsarrangement door woningcorporaties. Actief kennis geven aan deze mogelijkheid van verhuur op basis van de Leegstandswet.	Gemeente Gemeente
4	Het zorgen voor aantrekkelijke woonmilieus voor tijdelijke huisvesting van kenniswerkers en expats.	In samenwerking met bedrijfsleven onderzoeken waar behoefte aan is en hoe dit geaccommodeerd kan worden in onze gemeente.	Gemeente, bedrijfsleven, ontwikkelaars
5	Het mogelijk maken van Short stay in Sittard-Geleen.	Ontwikkelen van instrumenten/beleid.	Gemeente
6	Gespreid huisvesten van kwetsbare doelgroepen.	Door afspraken te maken met de corporaties over de huisvesting van kwetsbare doelgroepen zorgen we er voor dat deze niet allemaal in dezelfde buurt gehuisvest worden. Convenant Housing continueren.	Gemeente, corporatie Gemeente, corporaties
7	Signalering en begeleiding kwetsbare doelgroep	Samen met corporaties en HO's afspraken maken over vroeg-signalering en begeleiding van kwetsbare doelgroepen in wijken (sociale problemen en ondersteuningsvragen). Convenant Housing continueren.	Gemeente (soza), corporaties, HO's
8	Monitoring.	Monitoring van het woningaanbod en de woningbehoefte van de verschillende doelgroepen.	Gemeente

Maatregelen leefbaarheid

	Wat	Hoe	Wie
1	Concrete leefbaarheidsacties worden meegenomen in een gebiedsgerichte aanpak.	In de huidige stadsdeelplannen en gebiedsvisies worden concrete acties beschreven op het gebied van wonen en leefbaarheid. Deze concrete acties zullen ook landen in de toekomstige integrale wijkgerichte aanpak. Corporaties en HO's worden hierbij betrokken.	Gemeente (lead), corporaties, HO's

2	Bewustwording bij bewoners creëren.	Het uitdragen naar burgers om zelf initiatief te nemen (eigen verantwoordelijkheid).	Gemeente, corporaties, HO's
3	Faciliteren van leefbaarheidsinitiatieven.	Goede projecten komen in aanmerking voor subsidie.	Gemeente, corporaties
4	Het op peil houden van de leefbaarheid en tegen gaan van verloedering.	Subsidies voor woningverbetering. Voorkomen van leegstand. Al dan niet tijdelijke invulling van leegstaande panden en terreinen. Inzet op kwalitatieve transformatie.	Gemeente, corporaties, eigenaren, verhuurders, beleggers, financiële instellingen

De gebiedsgerichte uitwerkingen zijn te vinden in de Actualisatie Zitterd Revisited (2015), de Actualisatie centrumplan Geleen (2015), Herstructurering TAs / Mijn Zuid, de Gebiedsvisie Geleen Zuid/Kluis (2015), de Gebiedsvisie Sittard Oost (2013) en de plannen voor de herstructurering van Lindenheuvel.

Samenwerkingsparagraaf

De gemeente heeft met de komst van de Woningwet 2015 veel nieuwe taken en verantwoordelijkheden gekregen op volkshuisvestelijk gebied. De gemeente neemt regie voor het houden van toezicht op de corporaties en is initiatiefnemer en de uitnodigende partij voor het maken van prestatieafspraken. Daarnaast faciliteert en stimuleert de gemeente het proces om te komen tot nieuwe samenwerkingsverbanden die nodig zijn om de uitdagingen op de woningmarkt (zoals de transformatieopgave) aan te kunnen gaan. De particuliere woningbezitter, financiële instellingen, ontwikkelaars en beleggers zijn partijen die een rol zullen gaan spelen in het woonbeleid. Al deze nieuwe taken vragen om intensievere samenwerking tussen alle betrokken partijen en nieuwe toerusting voor de ambtelijke organisatie.

Samenwerking en afstemming tussen gemeenten

Gemeenten zullen meer regionaal gaan samenwerken. De woningmarkt reikt over de gemeentegrenzen en behoeft een regionale aanpak. De basis hiervoor wordt gevormd door de afspraken in de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg. Deze verplicht de gemeenten om regionaal af te stemmen over de programmering. De onderlinge samenwerking zal de komende jaren verder geïntensiveerd worden.

Samenwerking en afstemming met corporaties en huurdersorganisaties

De gemeente werkt samen met de woningcorporaties en huurdersorganisaties in het proces om te komen tot prestatieafspraken. Afspraken over de samenwerking en afstemming zijn onderdeel van deze prestatieafspraken en vastgelegd in de Regionale Prestatieafspraken 2016-2018.

Naast het proces van prestatieafspraken staat de gemeente ook op andere manieren in contact met de corporaties en huurders. Zo is de gemeente betrokken bij buurt en wijkplatforms, sociale wijkteams en de veilige buurten teams. Het ondersteunen van de huurdersorganisaties is een primaire taak van de corporaties. De gemeente faciliteert waar mogelijk en nodigt de huurdersorganisaties uit om als klankbord op te treden. Sittard-Geleen streeft er naar om door samenwerking met de corporaties en huurdersorganisatie processen te stroomlijnen teneinde de huisvesting voor haar inwoners te verbeteren.

Samenwerking tussen huurdersorganisaties

De huurdersorganisaties kennen een getrapte vertegenwoordiging. Iedere corporatie heeft 1 of meerdere huurdersorganisaties. Deze kunnen per wijk, buurt of zelfs op complexniveau georganiseerd zijn. De huurdersorganisaties in de regio Westelijke Mijnstreek werken samen in de Werkgroep Prestatieafspraken en de Klankbordgroep Prestatieafspraken. Dit samenwerkingsverband behartigt de belangen van alle lokale huurdersorganisaties in de overleggen met de corporatiebesturen en de gemeenten in de Westelijke Mijnstreek. De samenwerking tussen de huurdersorganisaties en de interne werkgroepen zullen de komende jaren verder worden uitgebouwd. Tevens ligt er nog een taak voor de huurdersorganisaties om te zorgen dat ze in voldoende mate een afspiegeling vormen van de totale sociale doelgroep die ze vertegenwoordigen.

Samenwerking en afstemming tussen corporaties

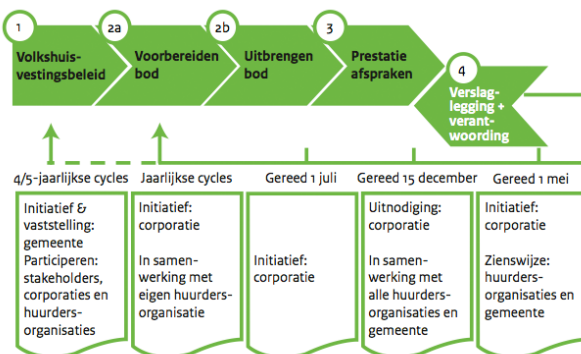
De Westelijke Mijnstreek kent naast enkele grote corporaties (ZOwonen, Wonen Limburg en Woonpunt) ook vier kleinere corporaties (Maaskant Wonen, de sWBG, woningstichting Spaubeek en Woningstichting Obbicht en Papenhoven). De gemeente streeft naar synergie waarbij goede samenwerking tussen corporaties als steeds belangrijker wordt gezien om de woonopgaven tot een goed resultaat te kunnen volbrengen. De corporaties zijn verenigd in het samenwerkingsverband woningcorporaties Westelijke Mijnstreek (SWWM).

De prestatieafspraken

In algemene zin zijn corporaties verplicht bij te dragen aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid (zoals vastgelegd in de voorliggende woonvisie). Corporaties dienen naar redelijkheid bij te dragen aan de uitvoering van dit beleid. De bijdrage, die corporaties leveren, worden vastgelegd in de prestatieafspraken. Bij het opstellen van deze prestatieafspraken zitten naast de gemeente en de corporaties ook de huurdersorganisaties aan tafel. Zij hebben met de invoering van de Woningwet (2015) formeel positie gekregen om mee te beslissen.

Proces

Het proces om te komen tot prestatieafspraken begint met het opstellen van een bod op het gemeentelijke woonbeleid door de corporatie. Dit bod bestaat uit een activiteitenoverzicht waarin de corporatie duidelijk maakt wat haar bijdrage kan zijn aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid. De corporatie bespreekt dit bod vooraf met de huurdersorganisatie (Overlegwet) waarna het bod voor 1 juli bij de gemeente moet liggen. Vervolgens gaan de corporatie de gemeente en de huurdersorganisaties gezamenlijk in gesprek om te komen tot prestatieafspraken. Deze afspraken moeten voor 15 december gereed zijn en samen met de financiële informatie naar de minister worden opgestuurd. De evaluatie van de prestatieafspraken vindt jaarlijkse plaats in een tripartite overleg in Q1. Daarbuiten vinden voortgangsbesprekingen en tussentijdse evaluaties plaats tijdens bestuurlijke overleggen tussen corporaties en de gemeente en in een apart overleg met de HO's.



De prestatieafspraken van de gemeente Sittard-Geleen zijn verankerd in de Regionale Prestatieafspraken Westelijke Mijntreek 2016-2018 en worden jaarlijks geactualiseerd.

De (financiële) relatie tussen gemeente en corporatie

De Minister voor Wonen en Rijksdienst, de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben ieder een eigen rol en verantwoordelijkheid ten aanzien van de samenwerking met de woningcorporaties in het kader van de volkshuisvestelijke taak. De Minister en het Parlement maken het beleid. De AW houdt onafhankelijk financieel, rechtmatigheids-, governance- en integriteitstoezicht op de woningcorporaties. Het WSW is „hoeder van het borgstelsel” dat nodig is voor de financiering van de volkshuisvesting.

De gemeente heeft met de invoering van de Woningwet (2015) meer mogelijkheden gekregen om het beleid van de in de gemeente werkzame corporaties te beïnvloeden. Voorafgaand aan verschillende besluiten moeten corporaties de gemeente om een zienswijze vragen. Het gaat daarbij in het bijzonder om de verkoop van sociale huurwoningen, de uitbreiding van het werkgebied, fusie of splitsing.

Jaarlijks moeten de corporaties voor 1 juli een overzicht van hun voorgenomen werkzaamheden voor het komende jaar (en een doorkijk naar de daaropvolgende jaren) aan de gemeente sturen (het ‘bod’). De gemeente heeft om dit bod te kunnen beoordelen inzicht nodig in de investeringsruimte van de corporaties. Alleen dan kan gemeente beoordelen of de corporatie met het bod naar redelijkheid bijdraagt aan de uitvoering van de woonvisie.

Corporaties lenen geld voor hun investeringen. Het volkshuisvestelijk bestel in Nederland kent een getrappt systeem voor het borgen van deze leningen. Bij problemen met de aflossing door een corporatie staat in eerste instantie, via het WSW, de corporatiesector zelf aan de lat. Als dit onvoldoende is kan het WSW renteloze leningen opvragen bij Rijk (50%), de gemeente(n) waarin de toegelaten instelling gelegen/actief is (25%) en alle andere Nederlandse gemeenten (25%). Hoewel in het verleden de borgstelling door de publieke overheden niet is aangesproken, loopt de gemeente hier een financieel risico. Daarom kent onze gemeente geen (on)gelimiteerde achtervang-overeenkomst maar borgt op projectniveau c.q. herfinanciering van een lening.

De Minister, AW en WSW hebben het financieel toezicht op de corporaties geïntensiveerd en informeren de gemeente regelmatig over dit toezicht. Waar nodig vraagt de gemeente de corporaties ook zelf om informatie.

Informatielevering

Jaarlijks brengen de corporaties hun Jaarverslag uit. Hierin wordt o.a. verantwoording afgelegd over de financiële situatie van de corporatie. Tevens geeft de Minister ieder jaar (vóór 1 juli) inzicht in de beschikbare middelen van een corporatie met het oog op de prestatieafspraken die zij moet maken met de gemeente en de huurdersorganisaties. Anders gezegd, de indicatoren geven gemeenten en huurdersorganisaties een indicatie van de leencapaciteit en investeringsruimte van een corporatie. Zo kunnen de gemeente en de huurdersorganisaties invloed uitoefenen op de investeringen van de corporatie: óf investeren in nieuwbouw, óf investeren in renovatie en/of duurzaamheid, óf een bedrag besteden aan huurverlaging of huurmatiging.

De informatievoorziening over de investeringscapaciteit van een corporatie helpt de gemeente een goede risicoafweging te maken bij de beoordeling van investeringen van corporaties. De gemeente legt een relatie tussen de prestatieafspraken en de borging van leningen (borging op projectniveau). De gemeente maakt gebruik van de volgende informatie ten behoeve van risicomanagement en de beoordeling van de investeringscapaciteit:

- Een jaarlijks een lening- en een schuld/WOZ overzicht vanuit het WSW
- De rekentool van het WSW
- Borgingsbrief en de toezichtsbrief vanuit de AW
- De transparatietool van Aedes
- Het investeringskengetal van BZK
- De jaarverslagen van de corporaties

De informatievoorziening over de investeringscapaciteit van een corporatie wordt de komende jaren verder verbeterd. Sittard-Geleen werkt hierbij samen met de grotere steden in de regio. Landelijk wordt een methodiek ontwikkeld voor de manier waarop de gemeenten over de achtervang/borgstelling moeten rapporteren in de Jaarrekening. Het gaat hierbij niet alleen over de hoogte van het leningsbedrag maar ook over het risico van de borging van dit leningsbedrag en hoe dit gemanaged wordt.

Risicomanagement

Intern vindt afstemming tussen beleid en concern plaats over de voorgenomen investeringen in de prestatieafspraken. Hierbij wordt gebruik gemaakt van bovenstaande informatie. De gemeente borgt leningen van corporaties alleen op projectniveau. En ook zijn de toezichtstukken en het jaarverslag van de corporatie expliciet onderwerp van gesprek in de bestuurlijke overleggen die op regelmatige basis plaats vinden tussen een corporatie en onze gemeente.

Gemeentelijke visie op de woningcorporaties

De corporaties hebben een belangrijke functie in de ontwikkeling en het beheer van de sociale woningvoorraad. Een transparant corporatiebeleid is daarbij van groot belang. De gemeente en HO's dienen zo veel mogelijk door de corporaties gefaciliteerd te worden om inzicht te krijgen in het totale corporatiebeleid (financieel, sociaal, leefbaarheid etc). Dit kan bijvoorbeeld doormiddel van een transparantietool.

Doordat er steeds hogere eisen gesteld worden aan de toerusting en professionaliteit van de corporaties voorziet de gemeente een noodzaak tot schaalvergroting. Het is aan de corporaties zelf om dit te organiseren. De gemeente vindt het wel belangrijk dat hierbij sprake is van een bepaalde mate van binding met de regio zodat ook in de toekomst corporaties het contact behouden met het lokale werkgebied.

Bijlagen

Bijlage 1: Overzicht basisdocumenten

De Woningwet 2015

De Woningwet is herzien en per 1 juli 2015 van kracht. De wet regelt de positie van woningcorporaties, gemeenten en huurders. De betrokkenheid en de rol van gemeenten en huurders wordt vergroot. De taken van de woningcorporaties zijn scherper afgebakend. Het handelen van de corporaties moet aansluiten bij hun kerntaak: het aanbieden van betaalbare huisvesting voor huishoudens met lagere inkomens en het zorgdragen voor de directe leefomgeving van de huurders. Corporaties moeten naar alle redelijkheid een bijdrage leveren aan de ambities van de gemeente. Zij doen een 'bod' op het gemeentelijke woonbeleid waarna samen met huurdersorganisaties en de gemeente prestatieafspraken worden gemaakt over de hun inzet.

Woningcorporaties dienen met ingang van 1 januari 2017 hun activiteiten te splitsen tussen DAEB- en niet-DAEB activiteiten¹³. Deze scheiding zorgt ervoor dat maatschappelijk bestemd vermogen daadwerkelijk wordt ingezet voor de maatschappelijke taken van de woningcorporatie. Daarnaast zijn verhuurders van tien of meer huurwoningen met een huur onder de huurtoeslaggrens (deab bezit) sinds 2013 verhuurderheffing verschuldigd aan de Rijksoverheid. Voor 2017 bedraagt de heffing 0,536% over de WOZ-waarde. Deze regelingen beperken de financiële ruimte voor investeringen door de woningcorporaties. De verhuurdersheffing wordt waarschijnlijk aangepast. Voor de gemeente Sittard-Geleen is van belang dat verhuurders in krimpgebieden vaker ontheffing kunnen aanvragen en ook weer particuliere woningen mogen aankopen.

Een andere verandering is de invoering van het passend toewijzen. Hierdoor worden corporaties gedwongen om huurwoningen van de juiste prijsklasse toe te wijzen aan de doelgroep die hier recht op heeft. Het passend toewijzen gaat 'scheefwonen' tegen, maar zorgt er ook voor dat bij een grote groep huishoudens niet meer in aanmerking komt voor een (goedkope) sociale huurwoning.

Naast deze regelgeving is bepaald dat woningcorporaties alleen nog mogen uitbreiden en investeren in het eigen werkgebied. De wet stelt hieraan de voorwaarde dat dit gebied minimaal 2 aaneengesloten gemeenten bevat van minimaal 100.000 huishoudens. In Limburg is in gezamenlijkheid gekozen om geheel de provincie te zien als één woningmarktregio.

Precies een jaar na invoering van de nieuwe woningwet(2015) zijn enkele kleine (technische) wijzigingen in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) vastgesteld, zoals meer ruimte voor leefbaarheidsinvesteringen. Dit betekent dat partijen op lokaal niveau gezamenlijk de hoogte van de leefbaarheidsinvesteringen kunnen bepalen in de prestatieafspraken. Dit mag hoger zijn dan de vastgestelde 125 euro per verhuurbare eenheid. Als het gaat om marginale aanpassingen of

¹³ DAEB: Dienst van algemeen economisch belang. Dit behoort tot de kerntaak van de woningcorporatie. Er kunnen zich situaties voordoen waarbij woningcorporaties niet-DAEB activiteiten blijven ontplooiën. Dergelijke activiteiten zijn aan voorwaarden gebonden.

uitbreidingen van het bezit, dan is er geen volledige markttoets nodig. En ook krijgen corporaties iets meer ruimte om bij herstructurering het perceel beperkt te verruimen in regio's die buiten het kernwerkgebied vallen. Tevens is een belangrijke voorgestelde wijziging dat corporaties weer woningen mogen huren, verhuren en beheren van derden. Op 1 juli 2016 werd de Nota Wijzigingen (Veegwet) aangeboden aan de Tweede Kamer. De gewijzigde wet gaat waarschijnlijk in op 1 januari 2017.

POL2014¹⁴ en SvWZL¹⁵

De beleidsambitie in het POL2014 en de SvWZL is het streven naar een excellent woon- en vestigingsklimaat in Zuid-Limburg. Een excellent woon- en vestigingsklimaat is een belangrijke voorwaarde voor de economische ontwikkeling van Zuid-Limburg en benutting van de geografische posities van Zuid-Limburg in het hart van Europa. Vanuit het POL2014 en de SvWZL worden de volgende uitgangspunten en richtlijnen meegegeven voor de woonvisie.

POL2014

Het POL 2014 spreekt over een kwantitatieve opgave om er voor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling en een kwalitatieve opgave om de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig te maken en te houden. Het POL2014 sluit aan bij de provinciale principes:

1. "Meer stad, meer land" ofwel meer contrast tussen stedelijk en landelijk gebied en concentratie van grootschalige ontwikkelingen in de steden. Ruimtelijk wordt de keuze gemaakt voor versterking van centra en kernen door "gestructureerde concentratie" (concentratie van voorzieningen binnen de centra en centrumkernen).
2. Dynamisch voorraadbeheer: eerst verbeteren wat er al is (sluit aan bij Ladder voor duurzame verstedelijking).

De belangrijkste uitgangspunten van POL2014 zijn:

1. het versterken van 'kansrijke' woongebieden, d.w.z. concentratie rond de stedelijke centra, waaronder Sittard;
2. het zoeken van balans in kleine kernen, met behoud van cultureel erfgoed;
3. transformatie van minder kansrijke woongebieden, die naar verwachting grotendeels liggen in de suburbane woonsfeer.

Het POL2014 geeft hiervoor de volgende richtlijnen mee:

1. Woningbouw alleen binnen bestaand bebouwd gebied, waarbij prioriteit wordt gegeven aan hergebruik en herbestemming van bestaand (ook leegstaand) vastgoed en herstructurering.
2. Waar mogelijk transformatie van suburbane woonmilieus, inclusief verdunning, vernieuwing en vergroening

¹⁴ POL2014: http://www.limburg.nl/Beleid/Provinciaal_Omgevingsplan_Limburg

¹⁵ SvWZL: https://www.sittard-geleen.nl/Bestuur/Beleid/Visie_en_beleid/Ontwerp_Structuurvisie_Wonen_Zuid_Limburg

3. Toekomstbestendig maken van de bestaande voorraad door inzet op verduurzaming, flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden en functies en levensloopbestendigheid. En deze inzet te plegen op locaties met een hoogwaardig woonklimaat voor de langere termijn.

Om vanuit dezelfde uitgangspositie aan de woonopgave te kunnen werken zijn woonsferen en woonmilieus benoemd. In Zuid-Limburg worden 3 woonsferen onderscheiden (stedelijk, sub urbaan en landelijk), welke weer onderverdeeld kunnen worden in diverse woonmilieus (zie figuur 1).

De stedelijke woonsfeer is voornamelijk te vinden in Heerlen, Maastricht en Sittard-Geleen, en vlak over de grens in Aachen. Deze gebieden zijn bij uitstek het domein van de stedeling die de nabijheid van de binnenstad (o.a. cultuur, ontmoeting, voorzieningen en ontspanning) belangrijk vindt. De belangstelling voor de woonmilieus in en bij de stedelijke centra is en blijft groot.

Aan de andere kant van het spectrum bevindt zich het landelijk wonen, in het buitengebied en in kleine kernen. Ook dit is een geliefde woonsfeer, zowel bij de huidige inwoners als voor nieuwkomers van buiten de regio. Het dorpse wonen, de kwaliteit van het landschap, kleinschaligheid, ontspanning en rust, cultuurhistorie en identiteit, zijn belangrijke troeven. Steeds meer wordt geaccepteerd dat men voor bepaalde voorzieningen in enkele grotere landelijke kernen of de omliggende stadscentra moet zijn.

De derde woonsfeer heeft betrekking op de suburbane woonmilieus. Deze zijn te vinden in de stedelijke gebieden en in delen van grotere landelijke kernen. In deze woonsfeer bevinden zich qua omvang de meeste huishoudens. De suburbane woonsfeer voorziet over het algemeen in dagelijkse voorzieningen op loop- en fietsafstand. Het landschap is niet altijd direct voelbaar, maar wel goed bereikbaar vanuit de woonomgeving. De grote diversiteit aan kwaliteiten (ligging ten opzichte van centra en landschap, structuur, voorzieningenniveau, identiteit en cultuurhistorische kenmerken) leidt echter niet overal tot onderling onderscheidende woonmilieus. Een deel van deze woonsfeer mist juist herkenbaarheid en oriëntatie. Hier ligt een opgave om tot kwaliteitsverbetering te komen. De transformatieopgave landt daarmee voor het grootste gedeelte in de suburbane woonsfeer.

Structuurvisie Wonen Zuid Limburg.

De uitgangspunten en richtlijnen uit het POL2014 zijn verder uitgewerkt in de SvWZL. De SvWZL stelt als uitgangspunten dat:

- 1) Zuid Limburg functioneert als een samenhangende woningmarkt waardoor samenwerking tussen gemeenten essentieel is;
- 2) De transformatieopgave hierbij centraal staat en koersbepalende is voor de omvang van de woningvoorraad;
- 3) De grootste verdunningsopgave in de suburbane woonsfeer ligt en met name landt in de particuliere woningvoorraad;
- 4) De behoefte aan huurwoningen zal toenemen t.o.v. de behoefte aan koopwoningen;
- 5) De plancapaciteit ingeperkt dient te worden;
- 6) en er ruimtelijk gekozen wordt voor concentratie van voorzieningen in de grotere kernen.

De SvWZL bevat daarmee een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk:

- 1) het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- 2) terugdringen van de ongewenste planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- 3) en het toevoegen van woonproducten waar een tekort aan is, passend binnen de uitgangspunten van de SvWZL.

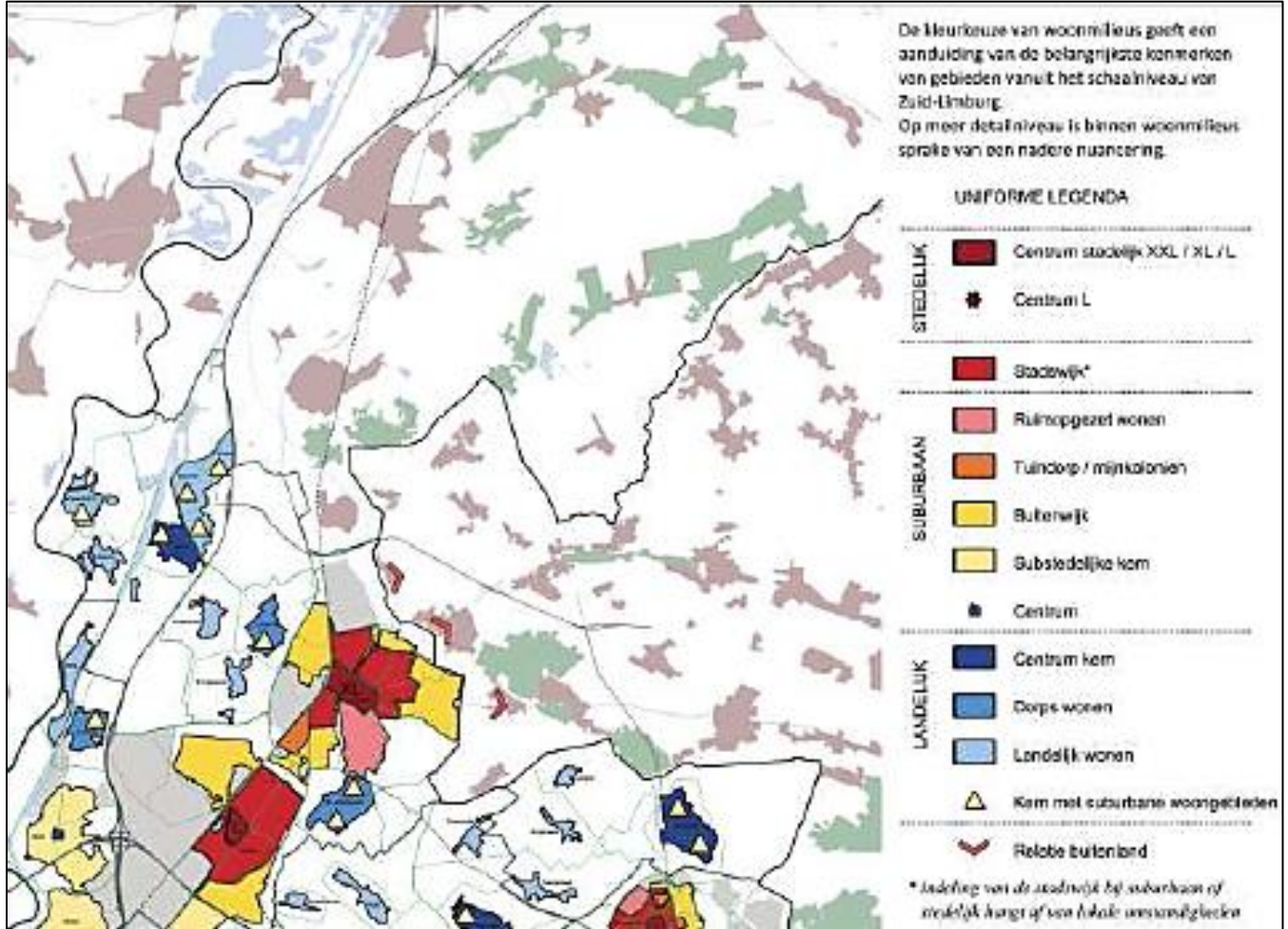
Het streven naar een gezonde woningmarkt betekent echter dat sloop, nieuwbouw en het terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad niet altijd één op één in de tijd gelijk kunnen lopen. Dit wordt nader toegelicht aan de hand van een aantal woningmarktvoorwaarden welke de grootste opgaven vormen voor Zuid-Limburg en dus ook Sittard-Geleen:

1. De particuliere woningvoorraad: De grootste opgave vindt plaats in de bestaande particuliere voorraad (zowel kwantitatief als kwalitatief). Dit leidt tot verdunning, vernieuwing/renovatie, levensloopbestendig/zorggeschikt maken, verduurzaming, prijsaanpassingen, verhogen van de gebruiksmogelijkheden en functies en transformatie naar huur. Er dient de komende jaren gezocht te worden naar oplossingen. De overheid is niet de primaire belanghebbende.
2. De planvoorraad: Het maximaal reduceren van de plancapaciteit (Maankwartier Heerlen, Zitterd-Revisited Sittard-Geleen en Belvedere Maastricht zijn regionaal erkende strategische projecten en hebben in deze een status aparte).
3. De verhouding tussen koop- en huurwoningen;
4. Wonen en zorg;
5. Doelgroepen en nichemarkten.

Om invulling te geven aan deze opgaven zijn de volgende beleidsafspraken gemaakt:

1. Het vaststellen van een subregionale woningmarktprogrammering. Hierbij prioriteit geven aan de herbestemming van waardevol bestaand vastgoed, zoals monumenten. Er vindt jaarlijks afstemming plaats over de subregionale woningmarktprogrammeringen in het BO Wonen Zuid-Limburg.
2. Het maximaal schrappen van plancapaciteit, met name aan de randen van steden en kernen.
3. 2-jaarlijks vaststellen van de transformatieopgave en deze gebruiken als kwantitatieve koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad.
4. Een uniforme afweging hanteren voor het compenseren van nieuwe kwalitatief goede woningbouwinitiatieven.
5. Verdunning in voornamelijk suburbane woonmilieus plaats laten vinden en hier strategieën voor ontwikkelen.
6. Aanpak particulier woningbezit starten, gericht op verminderen van leegstand en kwaliteitsverbetering.
7. Zorgen voor voldoende zorgwoningen voor zorgbehoevenden met een indicatie ZZP 3 en ZZP 4.
8. Zorgen voor voldoende aanbod van betaalbare huurwoningen.
9. Inzet leveren op het gebied van huisvesting van bijzondere doelgroepen en nichemarkten.
10. Het monitoren van de woningmarkt zodat bijsturing mogelijk is wanneer nodig.
11. Gezamenlijk agenderen van de problematiek en mogelijke oplossingsrichtingen bij het Rijk.

Woonsferen en woonmilieus in Sittard-Geleen



Bron: Uitsnede kaart uit POL2014/SvWZL(2016)

Regionale prestatieafspraken Westelijke Mijnstreek 2016-2018

Vanuit een gedeelde ambitie tussen huurders, gemeenten en corporaties zijn er regionale prestatieafspraken gemaakt tussen huurders, corporaties en gemeenten. In deze Regionale Prestatieafspraken Westelijke Mijnstreek 2016-2018 zijn voor de periode van 2016-2018 afspraken gemaakt over de volgende onderwerpen:

- De vormgeving van het partnerschap.
- De woningvoorraad.
- De betaalbaarheid en beschikbaarheid van het wonen
- De kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad
- Zorg en welzijn
- Leefbaarheid en gebiedsgericht werken

De regionale prestatieafspraken Westelijke Mijnstreek 2016-2018 bestaat uit een kaderdocument dat ieder jaar uitgewerkt wordt in een regionale jaarschijf. Deze kaderafspraken zijn tevens verankerd in deze woonvisie.

Gemeentelijke beleidskaders

In het woonbeleid wordt aansluiting gezocht bij de doelstellingen en afspraken uit het Coalitieakkoord 2014-2018¹⁶ en de kadernota 2015¹⁷.

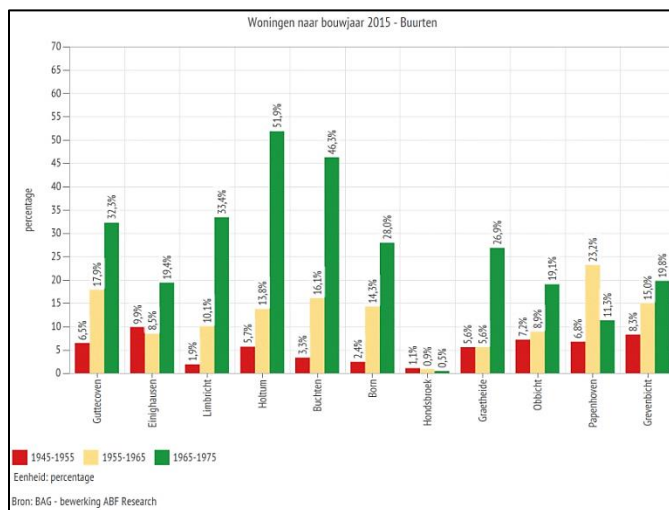
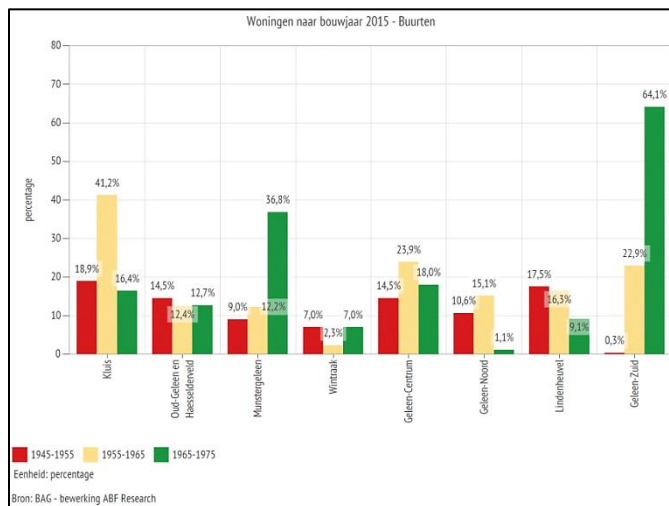
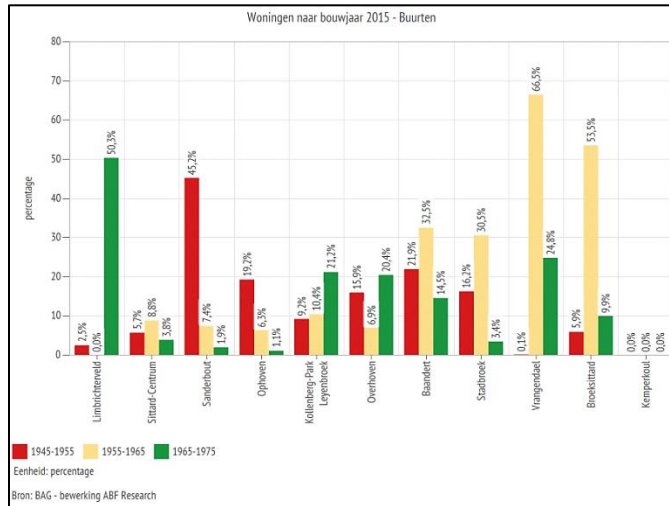
Het coalitieakkoord 2014-2018 spreekt over continuering van de drie topprioriteiten: ¹⁾ economische structuur en werkgelegenheid, ²⁾ stedelijke functies en ³⁾ sociale vitaliteit. Tevens zijn voor de komende collegeperiode accenten geformuleerd. Twee van deze accenten zijn van belang voor de woonvisie. Het eerste accent ligt op de versterking van de stadscentra & cultuur en de onderscheidende profielen van de centra van Sittard en Geleen'. Onder andere de aanpak transformatie draagt hier aan bij. Het tweede accent ligt op het terrein van wijkgericht werken (zorg, werk, jeugd en veiligheid d.m.v. burgerparticipatie zo dicht mogelijk bij onze inwoners organiseren).

De woonvisie sluit aan bij de gemeentelijke Omgevingsvisie. Ook zijn de aandachtspunten voor het wonen uit de actualisatie Zitterd Revisited, de actualisatie centrumplan Geleen de gebiedsvisie Geleen Zuid/Kluis en de gebiedsvisie Sittard-Oost meegenomen in de Woonvisie.

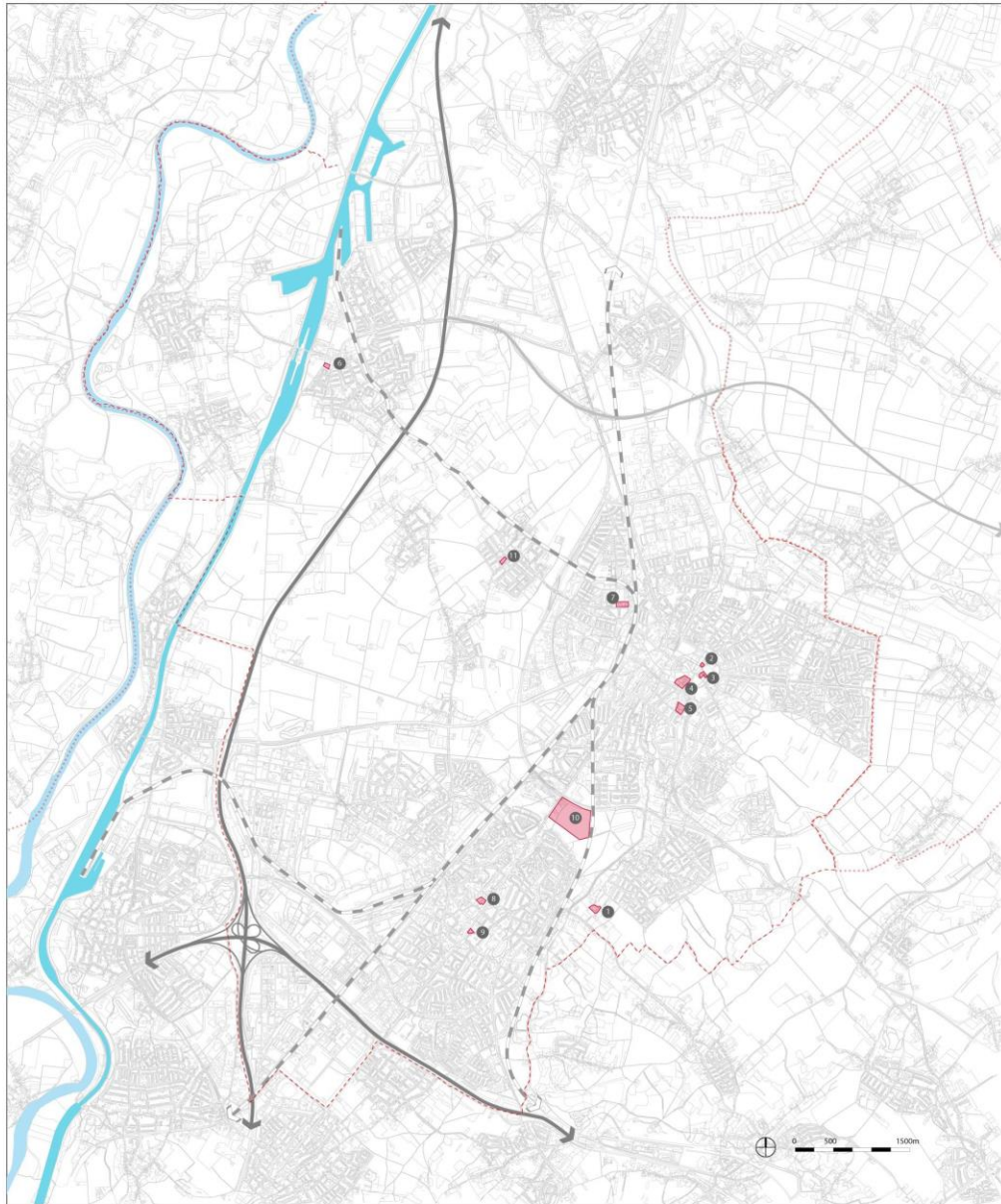
¹⁶ Coalitieakkoord 2014-2018: <https://www.sittard-geleen.nl/dsresource?objectid=de81c4bc-0946-4a3a-8f65-9bc52502543e&type=org>

¹⁷ Kadernota 2015: <https://www.sittard-geleen.nl/dsresource?objectid=e877705d-eed8-4682-9530-3d048791abb7&type=org>

Bijlage 2: Woningvoorraad naar bouwjaar 1945-1975 per buurt



Bijlage 3: Overzicht van ter discussie staande harde woningbouwplannen



Legenda

 harde plannen wonen ter discussie	1. Abshoven	 Landgrens
	2. Zitterd Revisited fase 1 blok 2	 Gemeentegrens
	3. Zitterd Revisited - Engelenhof	 Snelwegen
	4. Zitterd Revisited - den Tempel	 Spoor
	5. Zitterd Revisited - Hub	
	6. Dassenplein/Schuttestraat	
	7. Hof van Langfoor	
	8. Stadshart Geleen: MLK terrein	
	9. Stadshart Geleen: Kwikft Parkzicht locatie	
	10. De Haese C	
	11. Sportlaan 6 t/m 12 Limbricht	

Bron: Ontwerp Omgevingsvisie Sittard-Geleen (2016)

Bijlage 4: Instrumentarium

1. Juridisch instrumentarium
 - Omgevingsverordening Limburg
 - Bestemmingsplannen

2. Regionaal uitvoeringsinstrumentarium
 - Regionaal kwalitatief afwegingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven (2016)
 - Regionale woningmarktprogrammering (2016)
 - Beleidsregel voor kleine woningbouwinitiatieven (2016)

3. Gemeentelijk uitvoeringsinstrumentarium
 - Regionale en lokale prestatieafspraken
 - Beleidsregel kamerverhuur (2016)
 - Beoordelingskader studentenhuysvesting (2013)
 - Wonen in het centrum van Sittard (Zitterd Revisited) (2016)
 - Beleidsregel Tijdelijk (werken en) wonen van groepen werknemers (2011).

4. Subsidies en maatregelen
 - Wonen boven (en in) winkels (2015) / Flankerende maatregelen (2016)
 - Starterslening
 - Dubbel Duurzaam
 - Duurzaamheidslening (provincie)

5. Instrumenten voor monitoring
 - Woonmonitor (E'til): 1x per jaar met o.a. de transformatieopgave, woningvoorraadontwikkeling en de woningleegstand.
 - Plancapaciteitsmonitor: bijhouden van de plancapaciteit
 - BAG: 2-jaarlijkse update van o.a. nieuwbouw, sloop en beleidsinzet op studentenwoningen.
 - Woningmaktrapport: 4x per jaar een analyse van situatie in de particuliere koopsector.
 - Corporaties: jaarverslag en beleidsgegevens (o.a. type bezit, locatie en huurprijsindicatie).

Bijlage 5: Buurtprofielen Sittard-Geleen



Begrippenlijst

Arbeidsmigrant

Een economisch actieve werknemer met alleen een buitenlandse nationaliteit die niet binnen de definitie van 'internationale kenniswerker' valt.

Bron: ministerie EZ

Bijzondere doelgroep

Het gaat hier om personen uit de doelgroep van beleid die om verschillende redenen onvoldoende in staat zijn om zelfstandig huisvesting te verkrijgen en/of te gaan wonen. De bijzondere doelgroepen krijgen hulp bij het verkrijgen van een (zelfstandige) woning. Voor enkele van deze bijzondere doelgroepen wordt een (bepaald) deel van de kernvoorraad beschikbaar gesteld.

Corporatie

Een woningbouwcorporatie of woningcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die uitsluitend werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting, voor mensen die niet of onvoldoende in staat zijn in hun eigen huisvesting te voorzien (de doelgroep). Bij koninklijk besluit worden corporaties toegelaten als instelling. Als synoniem voor 'toegelaten instelling' wordt ook vaak de term 'sociale verhuurder' gebruikt.

Bron: Ministerie BZK

Doelgroep van beleid

De groep van huishoudens met een inkomen tot maximaal € 35.739. Deze inkomensgrens om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen is tijdelijk (tot en met 2020) verhoogd tot € 39.874. Primaire en secundaire doelgroep vormen samen de doelgroep van beleid. [zie ook: Woningwet 2015 – passend toewijzen]

Primaire doelgroep

De groep van huishoudens met een belastbaar inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. Voor de periode van 01/01/2016 tot 01/01/2017 gelden de volgende inkomensgrenzen:

Huishouden	Maximaal inkomen
Eenpersoonshuishouden	€ 22.100
Meerpersoonshuishouden	€ 30.000
Eenpersoonsouderenuishouden	€ 22.100
Meerpersoonsouderenuishouden	€ 30.050

Secundaire doelgroep

De secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een inkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep en € 35.739 (tot en met 2020: € 39.874) afhankelijk van de samenstelling van het huishouden.

Bron: Ministerie BZK - MG-circulaire over parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels en inkomensafhankelijke huurverhoging en liberalisatiegrens per 2016

Doorstromer

Huishouden dat binnen Nederland verhuist naar een zelfstandige woning en daarbij een zelfstandige woning achterlaat voor een volgende bewoner.

Bron: Ministerie BZK

Energie neutraal / CO₂-neutraal / klimaatneutraal

Energie neutraal

Een situatie waarbij over een jaar gemeten de som van het gebruik en het opwekken van energie van een woning nul is of zelfs negatief. De woning levert dan dus uit duurzame bronnen zelf minstens net zoveel energie op als uit het gas- en elektriciteitsnet wordt betrokken.

CO₂-neutraal

Alle uitstoot van CO₂ door fossiel energiegebruik wordt gecompenseerd, door duurzame energieopwekking binnen het gebied of door invoer van groene stroom en duurzame warmte van buiten.

Klimaatneutraal

Geen netto uitstoot van CO₂ en andere broeikasgassen door het directe en indirecte energiegebruik (bijv. materiaalgebruik), door duurzame materialen, duurzame energieopwekking binnen het gebied of door invoer van groene stroom en duurzame warmte van buiten.

Bron: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

(Internationale) kenniswerker

Een hoog opgeleide economisch actieve werknemer. Voor deze kenniswerkers geldt een minimale looneis voor twee leeftijdsgroepen en een minimaal aantal SV-dagen (Sociale Verzekeringen). De minimale (fiscale) looneisen per jaar zijn € 38.141 tot een leeftijd van 30 jaar en € 52.010 bij 30 jaar of ouder. Een internationale kenniswerker heeft alleen een buitenlandse nationaliteit.

Bron: ministerie EZ – kennismigrantenregeling; gemeente Eindhoven - Huisvesting van de International Knowledge Workers in Zuidoost-Brabant: een onderzoek naar woonwensen

Levensloopbestendige woning

Zelfstandige woning die geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. De woning past in alle levensfasen bij de behoeften die de bewoner op dat moment heeft. Een levensloopbestendige woning voldoet aan de eisen van Woonkeur.

Het aanbod wordt volgens de eisen van Woonkeur onderscheiden in vier klassen. Deze klassen geven de mate van toegankelijkheid van de woning aan voor mensen met de hierboven genoemde mobiliteitsbeperking, te weten:

1. Nultredenwoning. Bij deze woning is de entree zonder traprede(n) te bereiken. De primaire vertrekken (hoofdslaapkamer, woonkamer, keuken, toilet en badkamer) zijn eveneens zonder traplopen te bereiken. Dit type woning is geschikt voor bewoners die gebruik maken van een wandelstok (mobiliteitsklasse A);
2. Nultredenwoning met voldoende bewegingsruimte en zonder obstakels binnenshuis om met een rollator te kunnen manoeuvreren (mobiliteitsklasse B- en B+).
3. Nultredenwoning met voldoende bewegingsruimte en zonder obstakels binnenshuis om met een rolstoel te kunnen manoeuvreren (mobiliteitsklasse C).

Bron: Woonkeur; ABF Research

Mantelzorg en mantelzorgwoning

Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

Van een mantelzorgwoning spreken we als een zorgvrager bij de mantelzorger gaat wonen of andersom en hiervoor een aan- of bijgebouw bij de woning van de mantelzorger geschikt wordt gemaakt, een tijdelijke mantelzorgunit aan de woning wordt gekoppeld, dan wel een aparte woning of woonunit op het erf van de mantelzorger wordt gerealiseerd. Het Besluit omgevingsrecht gaat ervan uit dat een mantelzorgwoning bedoeld is voor de huisvesting van een huishouden van maximaal twee personen van wie tenminste één persoon zorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de hoofdwoning.

Bron: Ministerie VWS

Middeninkomens

De groep huishoudens met een inkomen van € 35.739 (tot en met 2020: € 39.874) tot € 44.824.

Woningvoorraad

Kernvoorraad: Alle goedkope en middeldure huurwoningen.

	Goedkoop	Middelduur	Duur
HUUR	Kernvoorraad		
KOOP			

Sociale sector (= sociale voorraad): Alle goedkope en middeldure huurwoningen + goedkope koopwoningen. [zie ook prijsgrenzen]

Vrije sector: Alle dure huurwoningen + middeldure en dure koopwoningen. [zie ook prijsgrenzen]

	Goedkoop	Middelduur	Duur
HUUR	Sociale sector	Sociale sector	Vrije sector
KOOP	Sociale sector	Vrije sector	Vrije sector

Bron: Ministerie BZK

Prijsgrenzen

Voor de periode van 01/01/2016 tot 01/01/2017 zijn de prijsgrenzen voor huurwoningen vastgesteld op:

Maximale huurgrens jongeren < 23 jaar	huur tot € 409,92
Aftoppingsgrens 1+2 persoonshuishoudens	huur tot € 586,68
Aftoppingsgrens 3 en meerpersoonshuishoudens	huur tot € 628,76
Maximale huurprijsgrens vanaf 23 jaar	€ 710,68

De volgende huurprijsgrenzen worden gehanteerd in de regio Westelijke Mijnstreek:

Goedkoop	huur tot de kwaliteitskortingsgrens	huur tot € 409,92
Betaalbaar	huur van de kwaliteitskortingsgrens tot de aftoppingsgrens (afh. van woningtype)	€ 409,92 > < € 586,68 / € 628,76
Middelduur	Vanaf aftoppingsgrens (afh. van woningtype) tot liberalisatiegrens	€ 586,68 / € 628,76 > < € 710,68
Duur	Huur vanaf de liberalisatiegrens	huur boven € 710,68

De prijsgrens van € 710,68 betekent in de praktijk dat een nieuwbouwhuurwoning die een maandhuur heeft van € 710,68 of minder, gerekend wordt tot de sociale sector. Een nieuwbouwwoning met een hogere maandhuur, rekenen we bij de vrije sector.

Voor koopwoningen hanteert de regio Westelijke Mijnstreek een prijsgrens van € 145.000 voor een goedkope koopwoning.

Scheefheid

Met scheefheid bedoelen we de situatie dat het inkomen van de bewoner niet overeenstemt met de prijs van de woning waarin hij woont. Twee groepen 'scheefwoners' worden onderscheiden:

- Dure scheefwoner: huishouden dat wel tot de (primaire) doelgroep behoort, maar dat niet in de kernvoorraad woont. [zie ook doelgroep en kernvoorraad]
- Goedkope scheefwoner: huishouden dat niet behoort tot de (primaire) doelgroep, maar dat wel in de kernvoorraad woont. [zie ook doelgroep en kernvoorraad]

Bron: Ministerie BZK

Starter

- Starter op de woningmarkt: huishouden dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige woning gaat wonen en dat geen zelfstandige woning leeg achterlaat.
- Starter op de koopwoningmarkt: huishouden dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige koopwoning gaat wonen en dat nog niet eerder een koopwoning in zijn of haar bezit heeft gehad.

Wonen met zorg en welzijn

Onder de noemer 'wonen met zorg en welzijn' wordt onderscheid gemaakt in beschermd wonen, beschut wonen, verzorgd wonen en geschikt wonen. Het gaat hierbij grotendeels om ouderen.

Beschermd wonen

Het 'beschermd wonen' omvat de woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg. Dit betekent dat de zorg permanent aanwezig is. Veelal gaat het om vormen van niet-zelfstandig wonen in intramurale instellingen (ZZP 5-8 of vergelijkbaar; ZZP staat voor zorgzwaartepakket). Ook verschillende kleinschalige vormen van groepswonen – veelal in niet-zelfstandige wooneenheden – vallen onder het beschermd wonen. Kleinschalige woonprojecten voor dementerende ouderen zijn voorbeelden hiervan. De 'overige intramurale plaatsen' (ZZP 9-10), waartoe bijvoorbeeld revalidatiecentra en hospices behoren, zijn eveneens tot het beschermd wonen gerekend.

Beschut wonen

Tot het 'beschut wonen' worden gerekend de plaatsen in intramurale instellingen - veelal verzorgingshuisplaatsen - ten behoeve van personen met een ZZP- indicatie 1-4. Als gevolg van

'extramuralisering' wordt uitgegaan van een afname van de vraag naar beschut wonen.

Verzorgd wonen

Het 'verzorgd wonen' heeft betrekking op de situatie, waarbij een huishouden in een (ouderen)woning gebruik kan maken van de verpleging of verzorging vanuit een nabijgelegen zorgsteunpunt ('zorg op afroep').

Geschikt wonen

Tot het 'geschikt wonen' behoren zelfstandige woningen, waarvan diverse kenmerken maken dat ze meer geschikt zijn voor ouderen en mensen met beperkingen dan gebruikelijke woningen. Hierbij gaat het om de als zodanig aan te duiden ouderewoningen, waarbij de woningen ook onderdeel uit kunnen maken van een complex met extra diensten, zoals maaltijdverzorging, gemeenschappelijke recreatieruimte etc. ('wonen met diensten'). Ook de (ingrijpend) aangepaste woningen en de (overige) nultredenwoningen vallen onder het geschikt wonen. [zie ook levensloopbestendige woning]

Langer Thuis Wonen

Landelijk beleid is erop gericht dat met de inzet van middelen vanuit de WMO meer mensen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Gemeenten dienen WMO gelden doelmatig en doelgericht in te zetten.

Bron: Companen 2013 / Atrivé 2014

Woning

Een zelfstandig verblijfsobject met een woonfunctie. Indien niet aan de eisen van een zelfstandig verblijfsobject met een woonfunctie wordt voldaan (bijvoorbeeld bij studentenkamers of instellingsplaatsen) dan wordt gesproken over onzelfstandige woonruimten.

Bron: Ministerie BZK - wet basisregistraties adressen en gebouwen

Woningverlater

Huishouden dat uit een zelfstandige woning verhuist naar een niet-zelfstandige woning (bijvoorbeeld naar een zorgplaats).

Bron: Ministerie BZK

Woningwet 2015

De Woningwet 2015 creëert duidelijkheid op de woningmarkt door heldere spelregels voor sociale huur. De kerntaak van woningcorporaties is en blijft zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. De wet waarborgt de kwaliteit van de sociale huisvesting, beperkt de financiële risico's en regelt een passende toewijzing van sociale huurwoningen aan de doelgroep. Huurdersorganisaties, gemeenten, woningcorporaties en het Rijk dragen daar alle aan bij, ieder vanuit hun eigen rol. De Autoriteit woningcorporaties houdt volkshuisvestelijk en financieel toezicht op de sector en kan sancties opleggen. Woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties maken samen prestatieafspraken over de lokale woonopgave.

Een aantal belangrijke begrippen in het kader van de Woningwet:

- Daeb: Woningcorporaties verlenen zogeheten diensten van algemeen economisch belang (daeb). Bij elkaar vormen deze (kern)taken het afgebakende gebied van de volkshuisvesting. Er kunnen zich situaties voordoen waarbij woningcorporaties niet-daebactiviteiten blijven ontplooiën. Dergelijke activiteiten zijn aan voorwaarden gebonden.

- Passend toewijzen: De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden de € 35.739. Ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet aan deze huishoudens worden toegewezen. Daarnaast is er ruimte om 10% van de woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 35.739 en € 39.874. De resterende 10% sociale huurwoningen mogen woningcorporaties vrij toewijzen, maar daarbij moeten zij wel voorrang geven aan mensen die door bijvoorbeeld fysieke of psychische beperkingen moeilijk aan voor hen passende huisvesting kunnen komen.

Woningcorporaties mogen ook woonzorggebouwen bouwen en beheren, hospices en blijf-van-mijn-lijfhuizen en dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen. Dergelijke activiteiten behoren allemaal tot het aanbieden van (tijdelijke) woonruimte. Sociale huurwoningen zijn woningen met een huur beneden de zogeheten liberalisatiegrens (per 1 januari 2016: € 710,68). Voor een groot deel van de doelgroep is deze huurprijs gezien hun inkomen te hoog. Woningcorporaties moeten hun huren daarom meer afstemmen op de inkomensniveaus van de doelgroep. Per 1 januari 2016 moeten ze ervoor zorgen dat aan ten minste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag en die zij in dat jaar een woning toewijzen een huurprijs rekenen tot en met de aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens is het maximumbedrag waarover de huurtoeslag wordt berekend: voor een- en tweepersoonshuishoudens € 586,68, voor meerpersoonshuishoudens € 628,76.

Woningcorporaties verhuren per 1 januari 2016 aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens. Deze verplichting geldt voor nieuw te verhuren woningen per jaar. De resterende marge van 5% is bedoeld om woningcorporaties een beperkte ruimte te bieden om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurdere woning te kunnen toewijzen, bijvoorbeeld wanneer niet op korte termijn een kwalitatief passende woning met een meer betaalbare huurprijs beschikbaar is. Na 2020 moet ten minste 90% van de sociale woningvoorraad worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot aan de inkomensgrens van € 35.739. Deze inkomensgrenzen worden geïndexeerd.

- Woningmarktregio: De Woningwet 2015 beoogt dat de schaal van een woningcorporatie in overeenstemming is met de schaal van de regionale woningmarkt. Vanaf 1 januari 2016 kunnen gemeenten gezamenlijk en in samenspraak met corporaties een voorstel doen voor een woningmarktregio. Dat is een aaneengesloten gebied van meerdere gemeenten die samenhangen vanuit de woningmarkt en tezamen ten minste 100.000 huishoudens omvatten.

Bron: Ministerie BZK – www.woningwet2015.nl

Woonmilieu

De omgeving waarin de woning zich bevindt.