

Factsheet Wonen Sittard-Geleen 2025

Team Ruimtelijke Ontwikkeling

De woningbouw in Sittard-Geleen krijgt een flinke boost. De uitdagingen op de woningmarkt vragen om actie, en die nemen we! Het doel is helder: goed wonen in Sittard-Geleen. Het woningaanbod moet aansluiten op de vraag. Nu, en in de toekomst. Dat vraagt om een afgewogen en gezonde mix van nieuwbouw, transformatie en herbestemming. Maar bijvoorbeeld ook van sloop.

Tot en met 2030 willen we plannen ontwikkelen voor 2.600 nieuwe woningen in heel Sittard-Geleen. Dat doen we samen met woningcorporaties, projectontwikkelaars en lokale initiatiefnemers. Met die 2.600 woningen is er genoeg plek voor onze huidige en toekomstige inwoners. We willen groeien, maar dat betekent niet dat we onbezonnen en onbegrensd gaan bouwen. Dir vraagt om een woningbouwprogrammering met maatwerk.

Ook Sittard-Geleen vergrijsd en het aantal jongeren neemt af. Dat heeft gevolgen voor werkgelegenheid, zorg en verenigingen. Daarom willen we juist meer jongeren en jonge gezinnen aantrekken. Hiervoor moet er geïnvesteerd worden in banen, cultuur, maatschappelijke voorzieningen én een aantrekkelijk woningaanbod. Dat kunnen we, want in Sittard-Geleen zijn woningen niet alleen betaalbaarder, in Sittard-Geleen hebben we ook de ruimte om ze te bouwen.

Resultaten 2025

- ✓ Vastgesteld volkshuisvestingsprogramma
- ✓ Voorkeursrecht gevestigd in meerdere dorpen om 'straatjes erbij' te realiseren
- ✓ Voorkeursrecht gevestigd in de Philipsbuurt om werk te maken van wijkherstructurering
- ✓ Binnengehaalde subsidies: rijkssubsidie STF, provinciale subsidies

Beleidsontwikkelingen 2026

- ✓ Samenwerking Westelijke Mijnstreek
- ✓ Actualisatie woningbehoefteonderzoek en schaarsteonderzoek
- ✓ Start huisvestingsverordening, inclusief een urgentiebepaling voor bijzondere doelgroepen
- ✓ Inzetten middelen Flexcity en Volkshuisvestingsfonds
- ✓ Concretiseren woningbouwprogramma Sittard-centraal

Woondeal

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

2/3 van nieuwbouw moet betaalbaar zijn (landelijke uitgangspunten ingaande per 1-januari 2026).

- Sociale huurwoningen tot € 932,93 p/m
- Middenhuurwoningen tot € 1.228,07 p/m
- Betaalbare koopwoningen tot € 420.000,-

Stand van zaken Sittard-Geleen Planning uitvoering woondeal



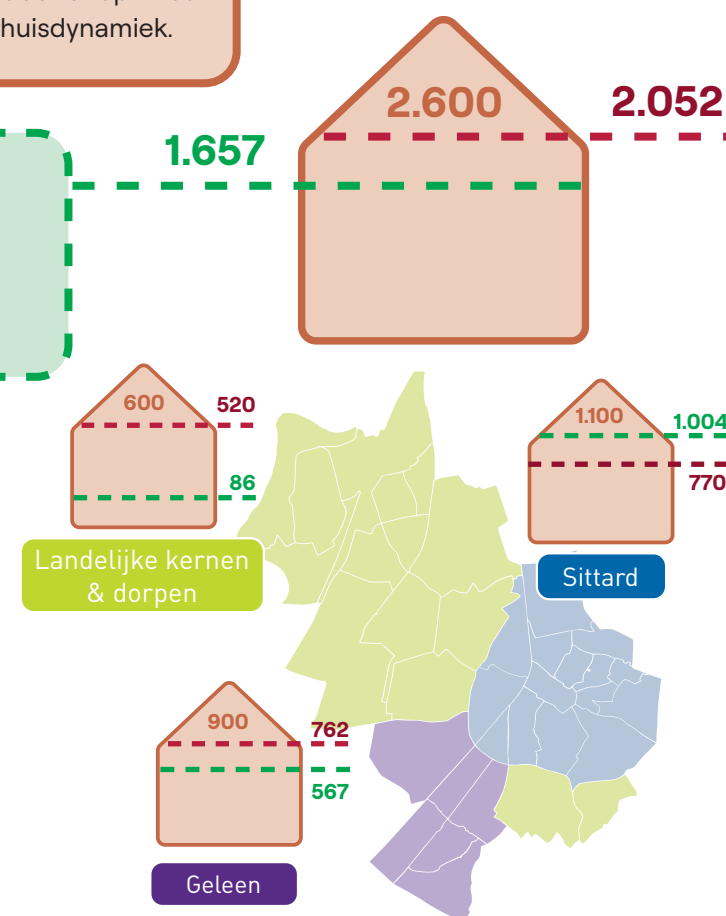
Per gebied en woningtype is de **(theoretische) woning-behoefte** afgezet tegen de verwachte nieuwbouw (harde plancapaciteit). Het verschil (overschot) geeft de daadwerkelijke behoefte aan nieuwe woningen aan, waardoor er optimaal kan worden ingespeeld op de markt en de verhuisdynamiek.

Harde plancapaciteit: Woningen (nog niet gebouwd) die mogelijk zijn gemaakt via een vergunning of in het omgevingsplan) en gerealiseerde woningen (woningen die al gebouwd en opgeleverd zijn)

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

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

Woonbehoefte* in Sittard-Geleen



Niet-toekomst-bestendige woningen

Op dit moment is circa 43% van de reguliere grondgebonden koopwoningen eigendom van senioren. Er zijn in theorie dus voldoende reguliere grondgebonden woningen (theoretisch overschot). Door deze bestaande woningvoorraad levensloopbestendig te maken, neemt op termijn de behoefte aan nultredenwoningen af. Hiermee zien we kansen om dit theoretisch overschot terug te dringen, met circa 260 woningen tot 2030 en 635 woningen tot 2040.

*Onderzoek september 2023

Woningcorporaties

De gemeente Sittard-Geleen heeft voor het jaar 2026 (-2030) prestatieafspraken gemaakt met de vijf woningcorporaties binnen de gemeente.

Hierin liggen afspraken vast over vastgoed(ontwikkelingen), betaalbaarheid, bijzondere doelgroepen, duurzaamheid, wonen & zorg en leefbaarheid.

Natuurlijk gaat de samenwerking tussen woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente veel verder. De maatregelen in de prestatieafspraken zijn voornamelijk gericht op het bevorderen van sociale woningbouw, wat goed overeenkomt met de toezegging van de gemeente in het kader van de Woondeal Limburg. Bij nieuwbouw en transformatie kiezen partijen voor een gebiedsgerichte benadering, gebaseerd op gezamenlijke gebiedsplannen en het gemeentelijk beleid.

Op kernniveau, of op wijkniveau, worden afspraken gemaakt over de beschikbaarheid en de kwaliteit van de (sociale) woningvoorraad. Hierbij zijn de gemeente, woningcorporaties en de huurdersorganisaties het erover eens dat er vervolgens een prioritering van de aanpak van gebieden afgesproken moet worden.

Projecten sociale woningbouw

Naast de lopende projecten aan de President Kennedysingel en Bremstraat in Sittard, wordt er vanaf 2026 gestart met de bouw van ongeveer 160 sociale huurwoningen. Deze zullen aan de Lienaertsstraat in Geleen, Burgemeester Corbeijestraat, voormalige Ambachtsschool en eerste deel van de Hemelsley in Sittard gerealiseerd gaan worden.



Sittard-Centraal

In de komende jaren staan diverse transformaties gepland tussen de zes Intercitystations (Maastricht, Heerlen, Sittard, Roermond, Weert en Venlo). Sittard-Centraal is volop in ontwikkeling als goed bereikbaar stedelijk knooppunt. De stationsomgeving wordt vernieuwd met aandacht voor kwaliteit van de openbare ruimte en het toevoegen van nieuwe voorzieningen. Deze ontwikkelingen versterken de verbinding tussen het station en de binnenstad, maar ook de regio en dragen bij aan een levendig en toekomstbestendig gebied.



Regeling Starterslening

Starters kunnen bij de gemeente een extra lening aanvragen wanneer zij een eerste woning willen kopen binnen Sittard-Geleen, maar **nét** niet genoeg hypotheek kunnen krijgen. De Starterslening kan gebruikt worden voor woningen die maximaal € 300.000 kosten en kunnen met deze regeling maximaal € 40.000 lenen, boven op de hypotheek.

Gebruik van de Starterslening

Tussen 2024 en 2025 hebben 114 starters een woning kunnen kopen met behulp van de Starterslening. Zij kochten het vaakst een woning in de buurt Lindenheuvel. Daarnaast verhuisden starters meestal naar een rijwoning. De ruime meerderheid van de woningen waarbij een Starterslening werd aangevraagd had een koopsom van € 250.000 of minder. Gemiddeld zijn de starters die gebruik van deze regeling maken 29 jaar oud.

Doorkijk

Begin 2026 is het budget voor de Starterslening weer aangevuld met € 1.600.000. De Provincie Limburg draagt ook bij aan deze regeling en heeft hetzelfde bedrag beschikbaar gesteld. Zo zijn er twee potjes met geld waarmee aan minimaal 80 starters een lening verstrekt kan worden. Let wel op, geld lenen kost geld!

Hoe werkt het?

Gemeente Sittard-Geleen en Provincie Limburg hebben allebei een potje met evenveel geld. Beiden partijen betalen de helft van het leenbedrag. SVn is onze tussenpartij en beheert de potjes, zij bepalen uiteindelijk of een starter een lening kan afsluiten. Met die lening kun je dan je eerste woning kopen. Na drie jaar begin je met aflossen. Die aflossingen vloeien weer terug naar de gemeente en de Provincie, waarmee we uiteindelijk weer nieuwe leningen kunnen verstrekken.



Gerealiseerde projecten



- 1 Maaslandpark Sittard: 20 flexwoningen (huur)
- 2 Sam & ZO Burgemeester Arnoltsstraat 14 Sittard: 46 zorgappartementen

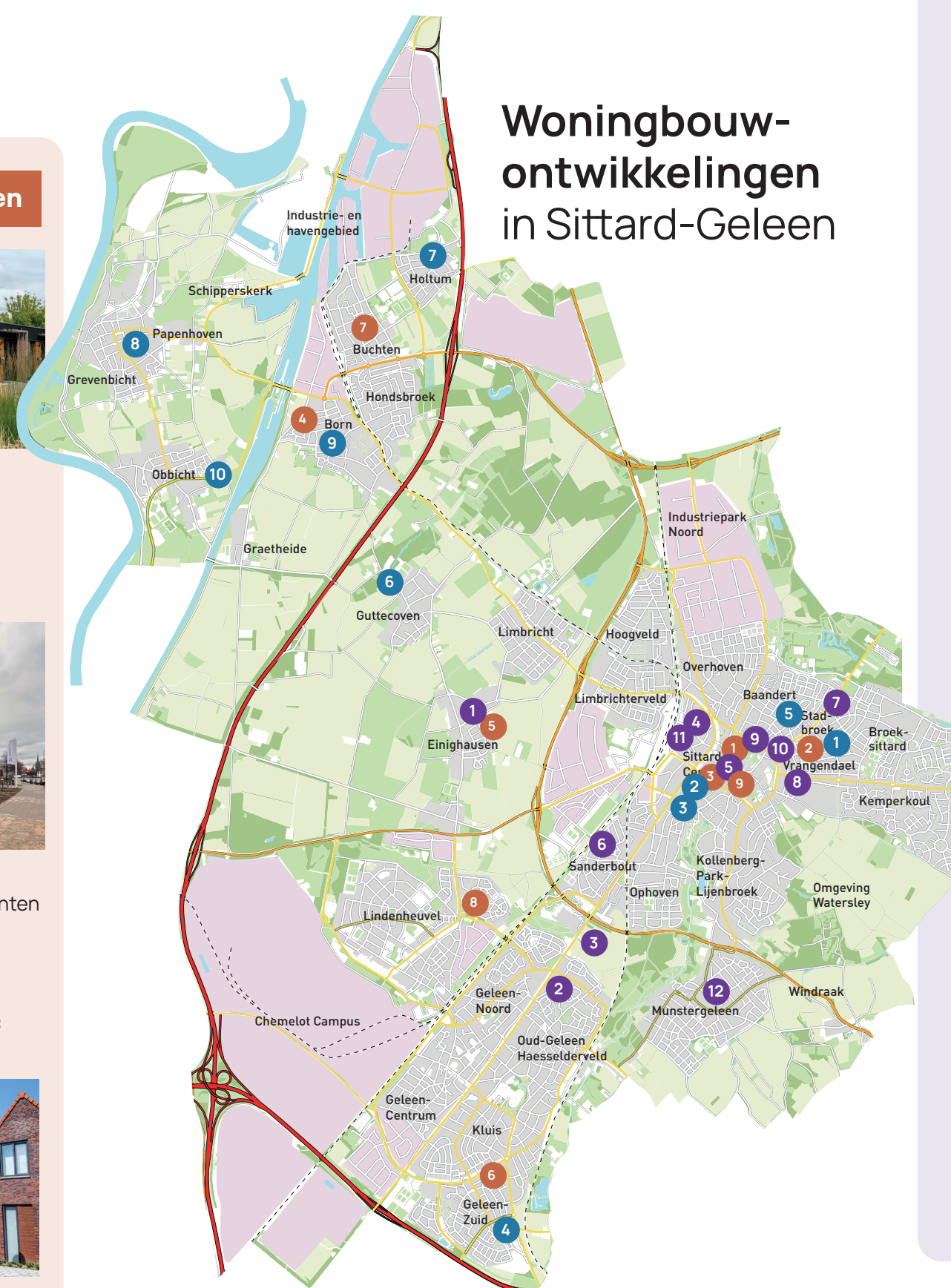


- 3 De Baenje Paetzoldstraat 2 Sittard: 136 zorgappartementen
- 4 Graaf van Loonstraat Born: 30 flexwoningen (huur)
- 5 Kerkplein 1-15 Einighausen: 15 huurwoningen



- 6 Dunantstraat 11 Geleen: 23 zorgappartementen
- 7 Bettinumstraat 27 Buchten: 16 zorgappartementen
- 8 Einighauserweg 15 Geleen: 6 koopappartementen
- 9 Engelenkampstraat 58 Sittard: 8 koopappartementen

Woningbouw-ontwikkelingen in Sittard-Geleen



Projecten in de steigers

- 1 Brandstraat 43 Einighausen: 2 huurappartementen
- 2 Residentie Carrefour (Rijksweg Noord) Geleen: 19 koopappartementen & 2 penthouses
- 3 Absbroek Geleen: fase 2 en 3: 43 koopwoningen
- 4 Klooster Dominicanen (Oude Markt 1) Sittard: 38 huurappartementen
- 5 Dobbelsteynporte Sittard: 29 huurappartementen
- 6 Bremstraat Sittard: 14 huurappartementen
- 7 Molenbeekhof (Tudderenderweg 25) Sittard: 13 koopwoningen
- 8 Nova Veste (Swentiboldstraat) Sittard: 10 koopwoningen & 22 appartementen
- 9 Le Garage (Pres. Kennedysingel) Sittard: 5 koopwoningen & 17 appartementen
- 10 Kennedykwartier (Pres. Kennedy-singel) Sittard: 210 appartementen (huur en koop)
- 11 Dotspot (Wilhelminastraat) Sittard: 33 appartementen koop
- 12 Steegstraat 22-24 Munstergeleen: 2 woningen

Projecten in de startblokken

- 1 Burg. Corbeijestraat Sittard: 16 appartementen huur & 12 huurwoningen
- 2 Ambachtsschool (Rijksweg Zuid) Sittard: 74 appartementen huur
- 3 Parkwachter (Rijksweg Zuid) Sittard: 39 koopappartementen & 3 penthouses
- 4 Lienaertsstraat Geleen: 39 huurwoningen
- 5 Eerste fase Hemelsley Sittard huur & koopwoningen
- 6 Rijstraat 3 Guttecoven: 1 woning
- 7 Martinusstraat Holtum: 1 woning
- 8 Aan de Greune Paol 13 Grevenbicht: 1 woning
- 9 Bronstraat 7a Born: 1 woning
- 10 Bornerweg 33 Obbicht: 8 woningen