

Toelichting TBWS Sittard-Geleen

15 augustus 2024

1. Inleiding

Toekomstbestendige wijken scan van de bestaande voorraad als basis voor VHF

U maakt afspraken met de corporaties in uw gemeente zodat corporatiebezit van een zo optimaal mogelijke kwaliteit is. Daarnaast spant u zich in om de kwetsbare particuliere voorraad te verbeteren. Inzicht hebben in de kwaliteit van de huidige voorraad is daarbij van belang voor zowel beleid, strategie en het actieprogramma. Het aan de slag gaan met de bestaande voorraad is daarmee essentieel voor een toekomstbestendige woningvoorraad in Sittard-Geleen.

Daarnaast doet zich de kans voor om gelden te ontvangen uit het Volkshuisvestingsfonds (zie kader) van het Rijk. Met deze gelden kunt u gericht aan de slag met de kwetsbare woningvoorraad. Het indienen van een aanvraag voor dit fonds vraagt om een goede analytische basis van de kwetsbaarheid van de bestaande woningvoorraad. Dit doen we aan de hand van de Toekomstbestendige wijken scan. Op schaal van de gemeente Sittard Geleen brengen we een relatieve scoring tussen postcode-6 gebieden in beeld. Het resultaat kan gebruikt worden als onderlegger voor de volkshuisvestingfondsaanvraag.

Wat is het Volkshuisvestingsfonds (VHF)?

Doelstelling van het VHF is volgens de regeling:
'De meerjarige regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting heeft tot doel om, als onderdeel van een integrale aanpak, de leefbaarheid te verbeteren en de veiligheid te bevorderen in kwetsbare gebieden, primair door woningen te herstructureren, in het bijzonder de particuliere woningvoorraad en secundair door inrichting van de omringende openbare ruimte en realisatie van maatschappelijke voorzieningen in de nabijheid van betreffende woningen.

VHF biedt middelen voor leefbaarheid, gericht op de fysieke verbetering van particuliere woningen
Landelijk krijgt de kwetsbare particuliere woningvoorraad de laatste jaren steeds meer aandacht. Van Rijkswege waren er in 2021 en 2023 in het VHF juist voor de kwetsbare particuliere opgave flinke financiële middelen beschikbaar. In 2021 ging het om € 412 miljoen en in 2023 was nog eens € 280 miljoen beschikbaar. Insteek voor het verdelen van de middelen is dat de leefbaarheid wordt verbeterd door woningverbetering van de particuliere woningen (hetzij door herstructurering, hetzij door sloop-nieuwbouw). Als gemeente ontving u uit de 2023-tranche een bedrag van circa € 7.662.500 voor de aanpak van Hanenberglanden.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 lichten we onze werkwijze toe. Zo krijgt u inzicht in welke indicatoren in de Toekomstbestendige wijken scan zijn meegenomen en hoe we deze score. In hoofdstuk 3 geven we een eerste aanzet voor de interpretatie van deze scores.

2. Werkwijze

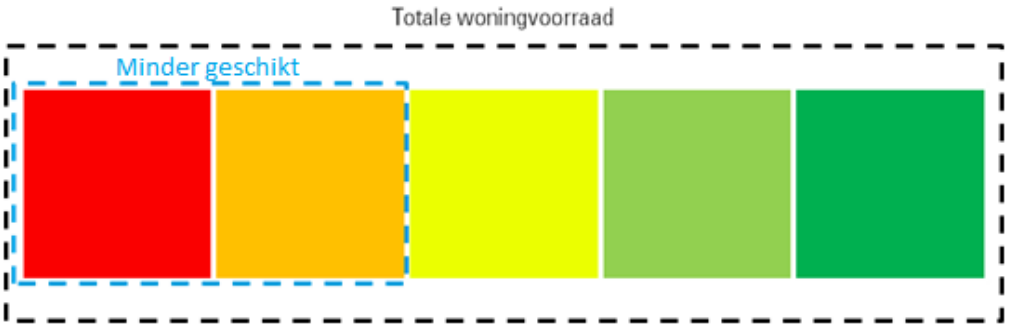
2.1 Analyse voor alle buurten in Sittard-Geleen

We toetsen de bestaande situatie in buurten op basis van een toetsingskader. Daarbij gaan we specifiek in op woninggegevens en gegevens op buurtniveau. Dit resulteert in een score op postcode-6 niveau. Dit is de gecombineerde score van omgevingskenmerken en de woningscore.

2.2 Methodologie: benchmark woningen op woningniveau

Met behulp van onze Toekomstbestendige wijken scan geven we inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave in uw bestaande voorraad. De monitor zet objectieve woninggegevens om naar een prestatiescore. Om tot een prestatiescore voor iedere woning te komen, kijken we naar woningkenmerken en omgevingskenmerken (minstens net zo belangrijk voor de aantrekkelijkheid en waarde van een woning). De Toekomstbestendige wijken scan bestaat uit 8 pijlers. De gecombineerde woningscore en buurtscore resulteren in een relatieve prestatiescore op een schaal van 1 (sterk beneden gemiddeld) tot 5 (sterk bovengemiddeld). De woningen met een beneden gemiddelde score (1 of 2 op een schaal tot 5) zijn niet per definitie incourante woningen die direct leeg staan of onttrokken moeten worden. Het zijn woningen die relatief beneden gemiddeld scoren (ten opzichte van het gemeentelijk gemiddelde) en dus naar verwachting als eerste aandacht vereisen binnen de totale bestaande voorraad.

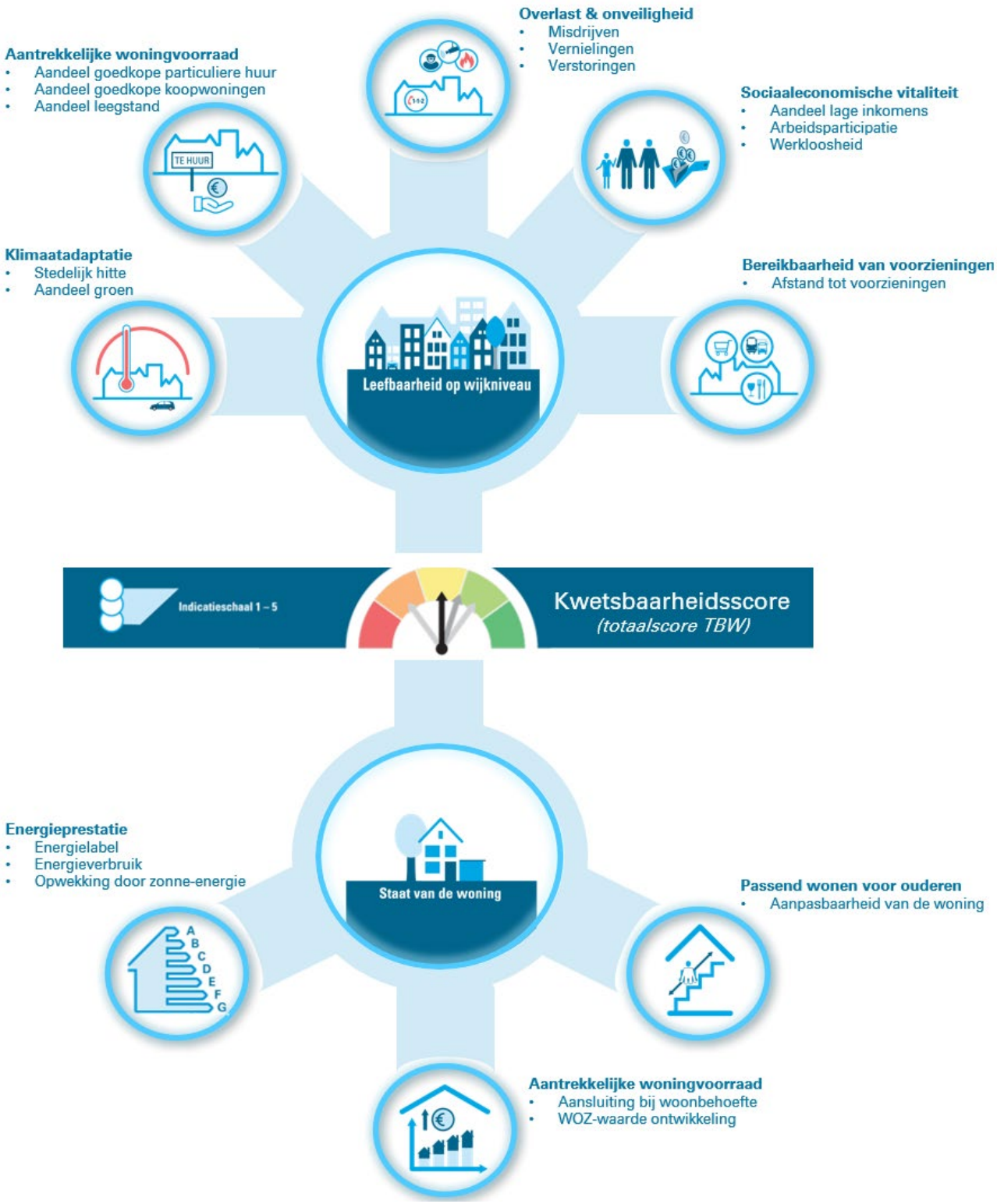
Figuur 1: Scoring indicatoren in Toekomstbestendige wijken scan



Indicatoren en meetwaarde in de benchmark

De scan werkt als een benchmark: waarden zijn op woningniveau per indicator gescoord ten opzichte van de waarden van alle andere woningen in de gemeente. Hieruit volgt een relatieve score (schaal 1 tot 5). De relatieve scores op de 3 indicatoren onder woningkenmerken worden bij elkaar opgeteld en de optelsom wordt wederom relatief gewaardeerd ten opzichte van de optelsom van alle woningen. Hieruit volgt een relatieve woningscore. Woningen worden op een vergelijkbare wijze (relatief) op omgevingskenmerken gescoord. De relatieve scores op de 5 indicatoren onder omgevingskenmerken worden dus ook bij elkaar opgeteld. Uit de relatieve omgevingsscore en de relatieve woningscore samen wordt de relatieve kwetsbaarheidsscore berekend (totaalscore TBW op pc6 niveau). In figuur 2 geven we de opbouw schematisch weer.

Figuur 2: Indicatoren Toekomstbestendige wijken scan



Bron: Stec Groep (2024).

In de onderste tabel geven we paar indicator de scoringsmethodiek en bron weer.

Woningscore

Indicator: Energieprestatie	
Indicator meet:	• Energielabel per woning. Geclassificeerd op basis van de best beschikbare informatie: vastgesteld label (CBS-Microdata), anders een voorlopig label op basis van bouwjaar en woningtype • Energieverbruik (elektriciteit- en gasverbruik) per woning (CBS-Microdata). Gekeken naar netto-energieverbruik waardoor besparing door o.a. zonnepanelen meegenomen wordt.
Scoring	Een beter energielabel en lager energieverbruik betekent een betere score. Energielabel is vertaald naar getal (A=1, B=2, enz.) en energieprestatie is relatief gescoord. Waarden zijn t.o.v. elkaar gescoord.

Indicator: Aantrekkelijke woningvoorraad	
Indicator meet:	• De aansluiting van de woning op de toekomstige woningbehoefte. • Gemiddelde WOZ-waardeontwikkeling over de periode 2018-2023.
Scoring	Hoe schaarser een bepaald product is en hoe meer er vraag naar is in de toekomst. Hoe hoger een woning scoort. Woningen waar er al veel van zijn en waar in de toekomst relatief weinig behoefte naar is scoren lager. Woningen met een relatief positieve WOZ-waardeontwikkeling scoren hoog, woningen met een relatief lage gemiddelde waardeontwikkeling scoren laag.

Indicator: Passend wonen voor ouderen	
Indicator meet:	Levensloopgeschiktheid op niveau van het pand. Gebaseerd op beschikbare informatie van ZorgkaartNederland. Aangevuld met eigen methode om aanpasbaarheid te bepalen
Scoring	We houden de officiële scores aan zoals bepaald door TNO en het Ministerie van VWS. Niet aanpasbaar scoort het laagst, nultreden het hoogst.

Omgevingsscore

Indicator: Klimaatadaptatie	
Indicator meet:	• Stedelijk hitte eiland effect. Gemiddelde gevoelstemperatuur op een het zomerdag per buurt (Klimaateffectatlas). • Aandeel groen (zowel openbaar als niet openbaar) in een buurt (Klimaateffectatlas).
Scoring	Scoring op buurtniveau. Deze waarden vervolgens relatief t.o.v. elkaar gescoord (score 1 t/m 5).

CONCEPT

Indicator: Aantrekkelijke woningvoorraad	
Indicator meet:	• Aandeel goedkope particuliere huurwoningen per buurt. • Aandeel goedkope koopwoningen per buurt. • Aandeel administratieve leegstand per buurt.
Scoring	Scoring op buurtniveau. Deze waarden vervolgens relatief t.o.v. elkaar gescoord (score 1 t/m 5).

Indicator: (on)veiligheid	
Indicator meet:	De mate van veiligheid op buurtniveau. Leefbaarometer geeft een score t.o.v. het landelijk gemiddelde (2022) en een ontwikkelingsscore (2014-2022).
Scoring	Scoring op buurtniveau (afwijking van landelijke gemiddelde in 2022). Deze waarden vervolgens relatief t.o.v. elkaar gescoord (score 1 t/m 5). Hetzelfde geldt voor de ontwikkeling van de score in de periode 2014-2022. De optelsom van de huidige score en de ontwikkelingsscore bepaalt de uiteindelijke score.

Indicator: Sociaaleconomische vitaliteit	
Indicator meet:	De sociaaleconomische situatie binnen de omgeving van een woning. Deze wordt bepaald aan de hand van: • Het aandeel huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum • Het aandeel actieven (aandeel werkzame beroepsbevolking in de leeftijd 15 tot 75 jaar) • Aandeel werkloosheid
Scoring	Scoring op buurtniveau. Deze waarden vervolgens relatief t.o.v. elkaar gescoord (score 1 t/m 5).

Indicator: Voorzieningenniveau	
Indicator meet:	Het aanbod aan diensten, commerciële goederen en-of culturele activiteiten in een gebied. Leefbaarometer geeft een score t.o.v. het landelijk gemiddelde (2022) en een ontwikkelingsscore (2014-2022).
Scoring	Scoring op buurtniveau (afwijking van landelijke gemiddelde in 2022). Deze waarden vervolgens relatief t.o.v. elkaar gescoord (score 1 t/m 5). Hetzelfde geldt voor de ontwikkeling van de score in de periode 2014-2022. De optelsom van de huidige score en de ontwikkelingsscore bepaalt de uiteindelijke score.

2.3 Geografische weergave op interactieve kaart

De relatieve score op woningniveau is vertaald naar een score per postcode-6 gebied. We maken in de kaartlagen onderscheid in:

- Totaalscore woning op pc6-niveau: gemiddelde score op woningniveau op postcode 6-niveau
- Totaalscore omgeving op pc-niveau: gemiddelde buurtscore op postcode 6-niveau
- Totaalscore TBW op pc-6 niveau: woningscore en buurtscore gecombineerd

De link naar de verschillende kaartlagen is **hier** te vinden.

CONCEPT

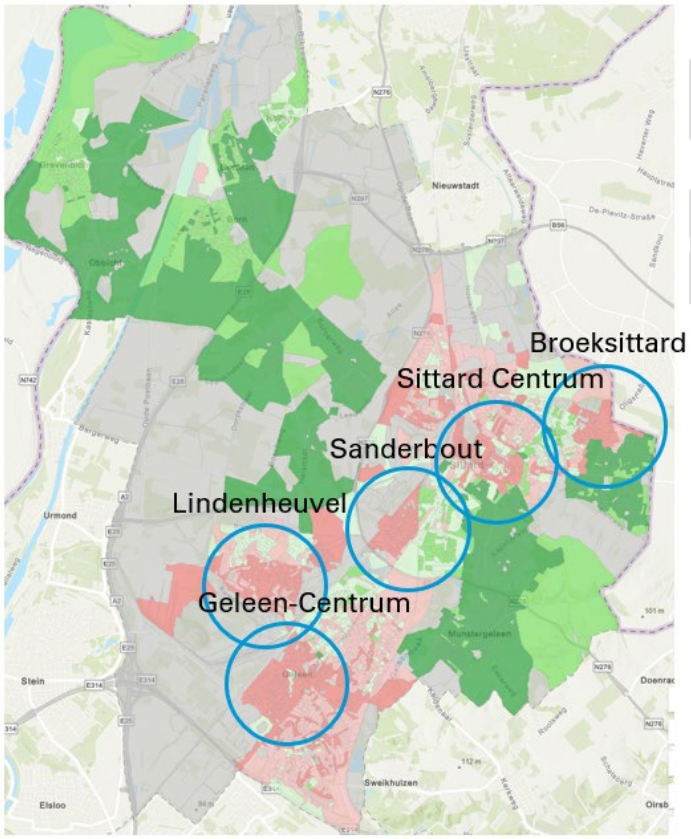
3. Verdieping

We zoomen in dit hoofdstuk in op de belangrijkste uitkomsten van de Toekomstbestendige wijken scan voor Sittard-Geleen. We wijzen daarbij een aantal gebieden aan die beneden gemiddeld scoren. We geven ook aandacht aan de drie gebieden die u al inzichtelijk heeft als het gaat over een kwetsbare buurt: Geleen Centrum, Geleen Zuid en de Philipsbuurt (Sittard-Noord).

3.1 Er komen vijf aandachtsgebieden uit de TBW-scan

Gebieden waar leefbaarheid onder druk staat krijgen voorrang bij het aanvragen van het Volkshuisvestingsfonds. Uit de analyses komen we op een vijftal gebieden uit de benedengemiddeld scoren (zie figuur 3). Dit zijn gebieden die zowel op leefbaarheid (omgevingsscore) en op woning relatief slecht scoren. We doen in deze paragraaf opsommingsgewijs al een korte aanzet met het uitlichten van enkele opvallendheden.

Figuur 3: Totaalscore TBW-scan Sittard-Geleen



Bron: Stec Groep (2024).

Sanderbout

- Deze buurt scoort heeft een relatief lage score op overlast en onveiligheid. De ontwikkeling op deze score is de afgelopen twee jaar (tussen 2020-2022) ligt positief geweest.
- De buurt kent een relatief hoog aandeel corporatiebezit (63%). Dit zijn woningen met een lage gemiddelde WOZ-waarde, maar ook woningen met een relatief hoog energielabel.
- Er wonen relatief veel huishoudens met een laag inkomen in de buurt.

- De woningscore is in delen van de wijk relatief goed: mede door inspanningen van gemeente en corporatie door woningen te transformeren/renoveren.

Lindenheuvel

- Deze buurt scoort heeft een relatief lage score op overlast en onveiligheid. De ontwikkeling op deze score is de afgelopen twee jaar (tussen 2020-2022) ligt positief geweest.
- De buurt heeft relatief veel naoorlogse bebouwing. Dit zijn vaak woningen met een slecht(er) energielabel en een deel van deze woningen is niet geschikt (te maken) voor mensen met een mobiliteitsbeperking.
- De buurt scoort relatief slecht op sociaaleconomische vitaliteit: er wonen relatief veel huishoudens met een laag inkomen in de buurt.
- De gemiddelde WOZ-waarde in deze buurt is relatief laag (circa € 200.000 in 2023).

Geleen centrum

- Er zijn diverse voorzieningen aanwezig in Geleen Centrum waardoor het hier relatief goed op scoort.
- Deze buurt scoort heeft een relatief lage score op overlast en onveiligheid. De ontwikkeling op deze score is de afgelopen twee jaar (tussen 2020-2022) ligt positief geweest.
- De buurt heeft een relatief hoog aandeel woningen met een laag energielabel. Zo scoren bijvoorbeeld de appartementen aan het Martin Luther Kingplein laag.
- De gemiddelde WOZ-waarde in deze buurt is relatief laag (circa € 196.000 in 2023).
- De buurt heeft relatief veel naoorlogse bebouwing. Dit zijn vaak woningen met een slecht(er) energielabel en een deel van deze woningen is niet geschikt (te maken) voor mensen met een mobiliteitsbeperking.
- De buurt scoort relatief slecht op sociaaleconomische vitaliteit: er wonen relatief veel huishoudens met een laag inkomen in de buurt.

Broeksittard

- De buurt heeft een relatieve kwetsbare woningvoorraad met relatief veel naoorlogse bebouwing. Dit zijn vaak woningen met een slecht(er) energielabel en een deel van deze woningen is niet geschikt (te maken) voor mensen met een mobiliteitsbeperking.
- Deze buurt scoort heeft een relatief lage score op overlast en onveiligheid.
- De buurt scoort relatief slecht op sociaaleconomische vitaliteit: er wonen relatief veel huishoudens met een laag inkomen in de buurt.

Sittard Centrum

- Deze buurt scoort heeft een relatief lage score op overlast en onveiligheid. De ontwikkeling op deze score is de afgelopen twee jaar (tussen 2020-2022) ligt positief geweest.
- De buurt heeft een relatief hoog aandeel oude woningen. Deze hebben voor het overgrote deel ook een laag energielabel.
- Relatief veel woningen in het Centrum zijn niet aanpasbaar te maken voor ouderen.
- De buurt scoort relatief slecht op sociaaleconomische vitaliteit: er wonen relatief veel huishoudens met een laag inkomen in de buurt.
- Er is relatief weinig groen aanwezig en ook op het gebied van stedelijke hitte scoort het Centrum relatief slecht.

CONCEPT