

## Politieke Markt

Vergadering van 15 september 2026  
Beleid en Uitvoering - Team Ruimtelijke  
ontwikkeling en projecten

---

### Adviesnota raadpleging Volkshuisvestingsprogramma

#### Overlegd met

Team Ruimtelijke ontwikkeling en projecten, Team Samenleving, Team Beheer openbare ruimte

#### Portefeuillehouder

Melvin Smit

#### Samenvatting

We blijven onze schouders onder de woningbouwopgave zetten. Eind september/begin oktober 2026 wil het college het Volkshuisvestingsprogramma 2026 – 2031 (VHP) vaststellen. In het VHP staat hoeveel, waar en voor wie woningen gebouwd moeten worden. En hoe we dat willen bereiken. Het VHP is een programma onder de Omgevingsvisie. Bij de vaststelling van de Omgevingsvisie op 20 januari 2026, is herbevestigd dat het VHP raadplegend aan uw raad wordt voorgelegd. Uw raad wordt gevraagd om het college van advies te voorzien over het VHP. Dit door (punten uit) het VHP te onderstrepen en aandachtspunten voor de uitvoering mee te geven.

### Beschrijving

---

#### Inleiding

De afgelopen jaren hebben we de schouders onder onze woningbouwopgave gezet en daar willen we de komende jaren mee doorgaan. Voor u ligt het ontwerp Volkshuisvestingsprogramma (VHP). In het VHP staat hoeveel, waar en voor wie woningen gebouwd moeten worden. En hoe we dat willen bereiken. Het VHP is onder andere op basis van ons woonbehoefteonderzoek (2025) opgesteld. De peildatum van het onderzoek is 1-1-2025. Dit is ook de peildatum van het VHP. Het VHP is de opvolger van de Woonagenda 2022-2026. Het VHP is een verplicht programma onder de Omgevingswet (zie bijlage 1 voor de samenhang van de verschillende instrumenten). Bij de vaststelling van de Omgevingsvisie, het kader voor het VHP, is toegezegd dat het VHP raadplegend aan uw raad zal worden voorgelegd.

Naast het ontwerp-Volkshuisvestingsprogramma vindt u in bijlagen ook een korte samenvatting van het VHP en de participatie, de samenhang tussen de verschillende instrumenten van de Omgevingswet, de concept Reactienota zienswijzen Volkshuisvestingsprogramma, de concept Nota Wijzigingen Volkshuisvestingsprogramma en de infographic van het Woonbehoefteonderzoek 2025.

*Belangrijk bij het lezen van de stukken: de peildatum van het VHP is 1-1-2025*

De peildatum het VHP is gelijk aan de peildatum van het woonbehoefteonderzoek: 1-1-2025. De cijfers geven daarmee de situatie op 1 januari 2025 weer. Dit betekent dat ontwikkelingen en voortgang die in de tussentijd is bereikt nog niet zijn opgenomen in het VHP. De behoefte per kern volgen we periodiek in onze monitoring, zodat we kunnen bijsturen als het beeld verandert.

Adviesvraag over het Volkshuisvestingsprogramma aan u voor de politieke markt

- Herkent u de hoofdlijnen van het VHP?
- Wat wilt u het college meegeven voor de uitvoering van het VHP?

### Aandachtspunten

In ons coalitieakkoord staat het al *"De ambitie van een vitaal Steenwijkerland, waar iedereen een passende en betaalbare plek vindt blijft ons kompas."* Het VHP geeft daar uitvoering aan. In het VHP staat hoeveel, waar en voor wie woningen moeten worden gebouwd. En hoe we dat willen bereiken. De volgende vijf aandachtspunten hebben we al meegenomen in het VHP of nemen we mee bij de uitvoering daarvan:

#### *1. Stikstof, Natura 2000 en netcapaciteit kunnen voor vertraging zorgen*

Loopt een woningbouwproject vast op stikstof, Natura 2000 of de capaciteit van het elektriciteitsnet, dan zoeken we naar oplossingen om toch te kunnen bouwen. Ook houden we er in het programma alvast rekening mee. Daarom werken we met een marge in de aantallen: we noemen een minimum en een maximum in plaats van één vast getal. En waar het nodig is, delen we de bouw op een locatie in fasen op. We volgen de voortgang periodiek en sturen waar nodig bij.

#### *2. Mogelijk financiële uitdagingen door uitgangspunt 30-40-30*

In de Actualisatie Woondeal West-Overijssel 2025 tot en met eind 2030 is afgesproken dat alle gemeenten in de regio het 30-40-30 principe hanteren. Dat betekent: 30% van de nieuwe woningen in sociale huur, 40% in middenhuur en betaalbare koop en 30% in de vrije sector. Wij sturen op de woningen waar in een kern behoefte aan is. Dat bepaalt mede welke mix van woningen in een plan komt en hoeveel daarvan betaalbaar is. Die mix helpt ook om plannen financieel haalbaar te maken. De verdeling 30-40-30 geldt daarom voor alle woningen samen en niet voor elk project apart. Per locatie leggen we in afspraken met ontwikkelaars en grondeigenaren vast welke woningen er komen en wanneer we gaan bouwen.

#### *3. Realiseren van voldoende aanbod wonen en zorg*

We combineren centrum-nabije appartementen met hofjes en kleine kavels aan de randen en benutten transformatie en vrijkomende bebouwing om passend en haalbaar te realiseren.

#### *4. Corporaties geven aan financiële en personele uitdagingen te hebben*

Corporaties voelen een grote verantwoordelijkheid voor de volkshuisvestelijke opgave van sociale woningbouw, verduurzaming en leefbaarheid. Corporaties geven aan dat de investeringsdruk daarom hoog is en dat deze negatief wordt beïnvloed door stijgende bouwkosten en rentes, belastingen (vpb & ATAD), strengere duurzaamheidsnormen en toenemende regeldruk. We blijven in gesprek met de corporaties over de uitdagingen en nemen dit mee bij de nieuwe prestatieafspraken. Partijen maken nieuwe prestatieafspraken op basis van het VHP en het bod dat de corporaties daarop doen.

#### *5. Onvoldoende en ongeschikte uitvoeringscapaciteit kunnen voor vertraging zorgen*

Dit komt door de door krapte op de arbeidsmarkt. Zowel bij organisaties maar ook bij partijen die we nodig hebben om projecten te realiseren. Dit maakt bijvoorbeeld voor corporaties dat ze niet onbeperkt kunnen opschalen. Voor bouwprojecten geldt dat deze mogelijk vertraging oplopen.

### **Gewenst resultaat**

We willen komen tot een uitvoerbaar en gedragen VHP dat aansluit op de Omgevingsvisie en de actuele woonbehoefte per kern.

### **Argumenten**

#### *1.1 De in januari vastgestelde Omgevingsvisie Steenwijkerland vormt het kader voor het VHP*

In deze visie staat in welke richting de gemeente zich de komende jaren ontwikkelt op het gebied van onder andere wonen, werken, landschap, mobiliteit, duurzaamheid, recreatie en leefbaarheid. De strategische doelen worden hierin benoemd.

#### *1.2 Recent door uw raad vastgestelde beleidsstukken zijn meegenomen in het VHP*

Het gaat om:

- de Stadsvisie Steenwijk (December 2025), waar de bijdrage aan de verstedelijkingsstrategie in staat en waar de woningen in en om Steenwijk, Tuk en Zuidveen gebouwd kunnen worden. De visie legt de basis voor toekomstige ruimtelijke plannen en initiatieven;
- de visie Wonen, Welzijn en Zorg Steenwijkerland 2025-2030 (December 2025)  
In de visie hebben we samen met onze partners een nieuwe koers uitgezet voor wonen, welzijn en zorg. Een koers die draait om nabuurschap, passende woonvormen en toekomstbestendige zorg.
- het Woonwagengebeleid Steenwijkerland 2025 (Januari 2026)  
Het beleid vormt het nieuwe kader voor de ontwikkeling, toewijzing en het beheer van standplaatsen. Met het beleid wil de gemeente zorgen voor voldoende en passende woonwagengestandplaatsen en een toekomstbestendige woonwagencultuur binnen de gemeente. De corporaties en de woonwagengebewoners zijn betrokken geweest bij het beleid.

### *1.3 Het woonbehoefteonderzoek 2025 is een belangrijke bron voor het VHP*

In 2025 hebben we samen met corporaties Woonconcept en Wetland Wonen een nieuw woonbehoefteonderzoek onder inwoners van Steenwijkerland uitgevoerd. In de online vragenlijst over woon- en verhuishwensen konden inwoners aangeven welke thema's wat hen betreft de komende tijd aandacht moeten krijgen. Ruim 3.100 inwoners dachten mee. Om alle cijfers te duiden en de lokale context beter te begrijpen, voerden we gesprekken met makelaars, ontwikkelaars, corporaties, hun huurdersorganisaties, wijk- en dorpsvertegenwoordigers en de gemeenteraad. We bespraken met hen ook thema's die minder goed in cijfers zijn te vatten. We hebben het onderzoek gedaan om goed in te kunnen spelen op de groeiende vraag.

### *1.4 Het vaststellen van het Volkshuisvestingsprogramma is een bevoegdheid van het college*

Bij de vaststelling van de Omgevingsvisie, het kader voor het VHP, is toegezegd dat het VHP raadplegend aan uw raad worden voorgelegd. Zo kunt u aandachtspunten aandragen.

### *1.5 De aandachtspunten worden betrokken bij de besluitvorming door het college*

Na raadpleging van uw raad gaat het VHP met bijbehorende stukken ter besluitvorming naar het college. De punten die uw raad ingebracht heeft worden betrokken bij de besluitvorming.

## **Kanttekeningen en risico's**

Er zijn geen kanttekeningen bij dit voorstel.

## **Duurzaamheid en social return**

Duurzaamheid is één van de thema's in het VHP. Hoofdstuk 5 gaat over een duurzame voorraad met kwaliteit. Het gaat over nieuwbouw en de bestaande voorraad.

## **Financiële toelichting**

Het VHP zelf vraagt geen krediet; financiële gevolgen ontstaan bij afzonderlijke projecten en grondexploitaties en via de prestatieafspraken met de corporaties.

## **Communicatie en participatie**

Bij het opstellen van het VHP hebben wij inwoners en partners betrokken. Voor het woonbehoefteonderzoek 2025 vulden ruim 3.100 inwoners een vragenlijst in over hun woon- en verhuishwensen. Daarnaast spraken wij met makelaars, ontwikkelaars, de corporaties en hun huurdersorganisaties, en met wijk- en dorpsvertegenwoordigers. Zo konden wij de cijfers duiden en onderwerpen bespreken die zich lastig in cijfers laten vangen. De opbrengst hiervan is verwerkt in het VHP. Vervolgens lag het ontwerp zes weken ter inzage, waarop achttien zienswijzen binnenkwamen. De meeste gaan over de zoeklocaties voor woningbouw zoals de agrarische gronden tegenover Olde Meinenbos in Willemsoord, De Steenwijker Kamp en over locaties in Tuk. Omwonenden maken zich zorgen over hun woonomgeving en vragen om onderzoek naar alternatieve locaties. Andere zienswijzen gaan over het woningbouwprogramma zelf, zoals de vraag naar appartementen in verschillende prijsklassen, over het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing, en over de

instrumenten die wij hebben om te sturen op wie er in een woning komt te wonen. Bij de zoeklocaties geldt dat deze eerder zijn vastgesteld in de Omgevingsvisie en de Stadsvisie Steenwijk. De inhoudelijke afweging over verkeer, parkeren, natuur en inpassing vindt plaats bij de wijziging van het omgevingsplan, met participatie en inspraak. De indieners van een zienswijze zijn na dit besluit geïnformeerd over de raadpleging van uw raad op 15 september in de politieke markt. Zij hebben ook de Concept-Reactienota zienswijzen Volkshuisvestingsprogramma ontvangen en zijn uitgenodigd voor de politieke markt.

Een uitgebreider overzicht van de participatie staat in bijlage 1, het voorstel voor reactie op de zienswijzen staat in de Concept-Reactienota zienswijzen Volkshuisvestingsprogramma (bijlage 2). In de Concept-Nota Wijzigingen Volkshuisvestingsprogramma (bijlage 3) staan de wijzigingen voor het VHP, deels naar aanleiding van de zienswijzen. Na vaststelling zetten wij het definitieve VHP op onze website, delen wij het met onze belangenorganisaties en publiceren wij het in het DSO (Digitaal Stelsel Omgevingswet).

### **Uitvoering en planning**

Na het raadplegen van uw raad, gaan de Reactienota zienswijzen Volkshuisvestingsprogramma, de Nota Wijzigingen Volkshuisvestingsprogramma en het Volkshuisvestingsprogramma met uw inbreng ter besluitvorming naar het college. Na het besluit wordt het VHP gepubliceerd. Om uw raad goed te informeren blijven we de actuele stand van zaken periodiek monitoren.

### **Is het besluit openbaar?**

Ja

## **Besluit**

---

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

Het college van advies te voorzien over het Volkshuisvestingsprogramma 2026 - 2031, door aandachtspunten mee te geven voor uitvoering.