Bijlage 1: Samenhang instrumenten, het VHP in het kort en het participatieproces

Onderstaand ziet u de samenhang tussen de verschillende instrumenten. Daarnaast schetsen we kort de hoofdlijnen van het VHP en het proces dat we doorlopen hebben. Het VHP gaat over de periode 2026-2031, met een doorkijk tot 2036.

Samenhang verschillende instrumenten



Figuur gemaakt met AI

Het VHP bestaat uit 4 pijlers

1. *Een passende woning voor iedereen*
   We willen ons de komende jaren meer richten op groepen die een stap op de woningmarkt willen zetten, maar dat niet kunnen, omdat er niet genoeg passende (en vooral: betaalbare) woningen zijn. Denk aan starters, doorstromers van huur naar koop en ouderen die kleiner willen wonen. Maar we willen ook kansen vergroten voor kleinere groepen, zoals ‘spoedzoekers’ (mensen die snel een woning zoeken) en woonwagenbewoners. Ons doel is dat iedereen die in onze gemeente wil wonen een passende woning kan vinden die past bij zijn of haar situatie. Zo werken we aan een inclusieve woningmarkt, samen met onze partners. Tot 2035 willen we 1.600 tot 2.100 woningen toevoegen voor de lokale behoefte, en daarbovenop 500 tot 750 woningen voor de bovenregionale vraag, vooral in Steenwijk.
2. *Sterke kernen en een vitaal buitengebied*
   Inwoners zijn trots op hun woonplaats, het landschap en de manier waarop mensen met elkaar omgaan. Die kwaliteiten willen we behouden en versterken. We zien woningbouw als hulpmiddel daarbij. Nieuwbouw moet passen bij wensen van (nieuwe) inwoners, het karakter van een plek en ruimtelijke mogelijkheden die er zijn. De meeste vraag naar extra woningen zien we in onze grotere kernen met voorzieningen: Steenwijk (inclusief Tuk en Zuidveen), Oldemarkt en Vollenhove. Er is ook veel vraag naar extra huizen in de ‘basiskernen’ in onze gemeente: Blokzijl, Giethoorn, Sint Jansklooster en Steenwijkerwold. In de andere woonkernen, buurtschappen en het buitengebied is nieuwbouw bijna altijd maatwerk. We wegen belangen daar zorgvuldig af. We bieden ruimte om te bouwen voor de lokale vraag, en kijken tegelijk hoe we nieuwbouw goed kunnen inpassen in bestaande structuren.

3. *Een aantrekkelijk en gezond woon- en leefklimaat*
   Dat betekent breder kijken dan alleen naar wonen. Een aantrekkelijk woonklimaat heeft ook te maken met het omkijken naar elkaar, gezondheid en recreëren, mobiliteit, voorzieningen, stedenbouw, veiligheid, leefbaarheid en nieuwere thema's als klimaat, energie en natuurinclusiviteit. Bij alle ingrepen die we in wijken, buurten, dorpen en straten doen, kijken we op een integrale manier naar hoe we de woonomgeving beter kunnen maken, voor inwoners van nu, maar ook van straks.
4. *Toekomstbestendig en duurzaam*
   Met onze woningbouwopgave willen we een bijdrage leveren aan energietransitie, klimaatadaptatie en een 'circulaire economie', waarbij je materialen die er al zijn hergebruikt. Zowel bij nieuwbouw als bestaande bouw. We willen de bestaande woonomgeving ook duurzamer inrichten, zodat die toekomstbestendig is. In 2050 moet onze gemeente klimaatbestendig en 'waterrobuust' ingericht zijn. Hoe we dat precies gaan doen, staat in onze 'Lokale Adaptatiestrategie en Uitvoeringsagenda'. Daarnaast willen we toewerken naar een aardgasvrije woningvoorraad: ongeveer 20.000 woningen moeten uiterlijk in 2045 aardgasvrij zijn (Warmteprogramma).

We geven via zes sporen uitvoering aan het VHP

1. *Woonbehoefte invullen*
   Dit doen we bijvoorbeeld door voor kernen waar nog te weinig woningbouwplannen zijn, op zoek te gaan naar potentiële locaties. Dit speelt vooral in Giethoorn en het cluster Kleine kernen Noordoost. Ook nemen we bij het maken van afspraken met partijen (over aantallen, doelgroepen en programma) het Volkshuisvestingsprogramma als uitgangspunt.
2. *Snelheid maken*
   Dit doen we onder andere door nauw te blijven samenwerken met ontwikkelaars en initiatiefnemers om plannen zo snel mogelijk tot uitvoering te brengen. Daarbij zetten we bestaande zachte plannen waar mogelijk zo snel mogelijk om in harde plannen, met prioriteit voor kernen waar de harde plancapaciteit beperkt is.
3. *Bouwen voor alle doelgroepen*
   Dit doen we onder meer door bij projecten een programma van 30% sociale huur, 40% betaalbaar en 30% (middel)duur als uitgangspunt te hanteren. En bij locaties in het onderzoeken of er mogelijk in het programma ruimte is voor CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) en huisvesting van aandachtsgroepen.
4. *Betaalbaar en beschikbaar*
   Dit doen we bijvoorbeeld door het maken van afspraken met ontwikkelaars over het toevoegen van goedkope koop (tot € 275.000 prijspeil 2025) en koop in de segmenten 'betaalbaar laag' (tot € 355.000*) en 'betaalbaar hoog' (€ 405.000*), passend bij de behoefte. En onderzoeken hoe we doorstroming op de woningmarkt kunnen stimuleren.
5. *Een duurzame voorraad met kwaliteit*
   Dit doen we onder meer door bij nieuwbouw vast te houden aan onze duurzaamheidsstandaarden. We stimuleren het gebruik van duurzame bouwmaterialen en circulariteit, energiezuinige installaties en richten de woonomgeving klimaatadaptief en biodivers in.
6. *Een leefbare woonomgeving*
   Dit doen we onder andere door te zorgen voor voldoende openbare ruimte voor spelen, bewegen, ontmoeten en biodiversiteit. En het realiseren van kwalitatieve routes die ook met rolstoel, scootmobiel of andere hulpmiddelen comfortabel begaanbaar zijn.

Participatie belangrijk onderdeel in het proces om te komen tot een vastgesteld VHP
Al onze samenwerkingspartners konden meedenken over onderwerpen die in ons (VHP) een plek moeten krijgen. Meestal konden ze ook meteen inbreng meegeven voor het woonbehoefteonderzoek. Hieronder staat wie we wanneer spraken.

- In de online vragenlijst over woon- en verhuiswensen konden inwoners aangeven welke thema's wat hen betreft de komende tijd aandacht moeten krijgen. Ruim 3100 inwoners dachten mee. De resultaten hiervan zijn verwerkt in het Woonbehoefteonderzoek.
- Op verschillende momenten gingen we in gesprek met marktpartijen, corporaties, huurdersverenigingen, wijk- en dorpsvertegenwoordigers en de raad, steeds aan de hand van uitkomsten uit het onderzoek. De resultaten zijn verwerkt in het Woonbehoefteonderzoek.
- De opzet van het VHP presenteerden we in oktober aan de raad. Hierna kon de raad hierover in gesprek gaan.
- Daarna is het uitgewerkt tot het ontwerp-VHP.
- Het ontwerp heeft van april tot begin juni zes weken ter inzage gelegen.
- Er zijn 18 zienswijzen ingediend. De meeste zienswijzen gaan over de zoeklocaties voor woningbouw zoals de agrarische gronden tegenover Olde Meinenbos in Willemsoord, De Steenwijker Kamp, Giethoorn 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 zienswijzen zijn voorzien van een concept-reactie en er is aangegeven of de zienswijze leidt tot wijziging van het VHP (zie Reactienota zienswijzen Volkshuisvestingsprogramma).
- Er is een Nota Wijzigingen Volkshuisvestingsprogramma gemaakt, waarin ambtelijke wijzigingen en wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen in staan.
- Op 8 september is in een werkvergadering het ontwerp-VHP aan de raad gepresenteerd ter voorbereiding op de politieke markt.
- Op 15 september zijn het ontwerp-Volkshuisvestingsprogramma, de concept-Reactienota zienswijzen Volkshuisvestingsprogramma en de concept Nota Wijzigingen Volkshuisvestingsprogramma raadplegend voorgelegd aan de raad in een politieke markt. De indieners van de zienswijzen zijn hiervoor uitgenodigd.
- In de politieke markt lagen de volgende de twee vragen voor: "Herkent u de hoofdlijnen van het VHP?" en "Wat wilt u het college meegeven voor de uitvoering van het VHP? "Alle partijen herkenden zich in de hoofdlijnen van het VHP. En elke partij heeft het college verschillende adviezen meegegeven. In de nota Reactienota Raadsadviezen Volkshuisvestingsprogramma gaan we in op de adviezen en hoe we hier mee omgaan. Een aantal adviezen leidt tot aanpassing/aanscherping van het VHP zelf.
- De Nota Wijzigingen Volkshuisvestingsprogramma is aangevuld met wijzigingen naar aanleiding van de adviezen van de raad.
- De Reactienota zienswijzen Volkshuisvestingsprogramma, de Reactienota Raadsadviezen Volkshuisvestingsprogramma, de Nota Wijzigingen Volkshuisvestingsprogramma en het Volkshuisvestingprogramma gaan ter besluitvorming naar het college.
- Na vaststelling wordt het Volkshuisvestingprogramma gepubliceerd via het Omgevingsloket en de gemeentelijke website. De corporaties, hun huurdersverenigingen, deelnemers van het Wooncongres en de plaatselijke belangen krijgen het VHP toegestuurd. De indieners van de zienswijzen krijgen bericht van de vaststelling van de stukken.
- Om de raad goed te informeren blijft het college de actuele stand van zaken periodiek monitoren.