

College van burgemeester en wethouders**GOEDGEKEURD**

Vergadering van 8 september 2026

Beleid en Uitvoering - Team
Ruimtelijke ontwikkeling en projecten

**10 2026_B&W_00603 Informatienota Stand van zaken woningbouw juli 2026
- informeren****Samenstelling:**

Aanwezig:

Erik de Groot, burgemeester en voorzitter; Melvin Smit, wethouder; Steven Bunt, wethouder; Tilko Gernaat, wethouder; Miriam Slomp-Dekkers, wethouder; Josée Woertman, gemeentesecretaris; Jelmer Trox, directiesecretaris

Afwezig:

Henriëtte de Jong, loco gemeentesecretaris; Dennis Eikenaar, loco gemeentesecretaris

Samenvatting

Elk halfjaar informeren we de raad over de stand van zaken woningbouw.
Dit is opgesplitst in stand van zaken woningbouwprojecten en stand van zaken acties woonagenda.

Informatienota

Inleiding

Met het document "Stand van zaken uitvoering woningbouw, versie 1 juli 2026" informeren we de raad over de stand van zaken met betrekking tot de woningbouw.

Kernboodschap

De "Stand van zaken uitvoering woningbouw" is een dynamisch document met een scope van 10 jaar vanaf 2022. We laten een totaaloverzicht per kern of cluster zien met de lokale woningbouwopgave, hoe deze opgave de komende jaren wordt ingevuld en wat de behoefte nog is. De informatie in deze stand van zaken is gebaseerd op de gegevens tot en met 1 juli 2026.

We richten ons op de lokale woonbehoefte van 1.735 woningen tot en met 2031, maar met de ambitie om tot en met 2026 al 2/3 deel van deze lokale woonbehoefte te realiseren.

De rol van de gemeente is zorgen voor harde plancapaciteit (i.c. vastgestelde bestemmings- en/of omgevingsplannen), bouwen doet 'de markt'. In 2026 zijn er 94 woningen toegevoegd in onze gemeente. In de periode van de Woonagenda 2022 – 2026 zijn inmiddels 586 woningen opgeleverd. Voor de komende jaren beschikken we over een harde plancapaciteit voor de bouw van 890 woningen. Daarnaast hebben we voor 572 woningen "zachte" plannen, waarvoor omgevingsplannen in voorbereiding zijn of al in procedure gebracht. Hierin zijn de in de stadsvisie Steenwijk aangewezen nieuwe locaties niet meegenomen. Bij zachte plannen kan het zo zijn dat deze nooit de status van

harde plancapaciteit bereiken. Dit doordat ze in de voorbereiding of procedure, om wat voor reden dan ook, stranden.

We werken stap voor stap toe naar onze ambitie om tot en met 2026 2/3 deel (1.157 concrete woningbouwplannen) te realiseren. Wanneer we de opgeleverde woningen en de harde plannen samen nemen, komen we nu uit op 1.476 woningen. Daarnaast zijn er meerdere zachte plannen in procedure gebracht. Daarmee bouwen we gestaag aan een stevige basis voor voldoende woningen in onze gemeente.

We hebben inmiddels goede stappen gezet, maar zijn er nog niet. We blijven ons inzetten voor het toevoegen van harde plancapaciteit en het stimuleren van woningbouw(initiatieven), maar dat neemt niet weg dat stijgende bouwkosten, netcongestie, PFAS, Flora & Fauna, schaarste op de arbeidsmarkt, maar vooral de stikstofproblematiek, ons parten spelen. Conform de toezegging aan het CDA in juni 2026 (ID 305) hebben we de belangrijkste knelpunten inzichtelijk gemaakt.

Consequenties voor de gemeente

-

Communicatie

Het overzicht wordt gedeeld met alle plaatselijke belangen en wijkverenigingen. Op 5 maart 2026 hebben we het Wooncongres georganiseerd. We delen dit document met alle aanwezigen. Daarnaast wordt dit document op onze gemeentelijke website geplaatst.

Vervolg

Dit is de laatste stand van zaken op basis van de Woonagenda 2022-2026.

In 2025 zijn wij gestart met het woningmarkt onderzoek ter voorbereiding het nieuwe Volkshuisvestingsprogramma (VHP). Het VHP wordt 15 september raadplegend aan u voorgelegd. Het VHP is de opvolger van de Woonagenda 2022-2026.

Na het raadplegen van uw raad, gaat 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.

Besluit

De informatienota Stand van zaken uitvoering woningbouw juli 2026 vast te stellen en toe te sturen aan de gemeenteraad.

Bijlagen

1. Stand van zaken uitvoering woningbouw juli 2026.pdf
2. Stand van zaken acties Woonagenda 2026.pdf

Stand van zaken uitvoering woningbouw

Versie september 2026



Voorwoord

Een toekomst waarin iedereen een passende woning kan vinden, begint bij de keuzes die we nú maken. Wonen is één van de grootste en meest bepalende opgaven voor onze gemeente. Dat bleek ook uit de recente gemeenteraadsverkiezingen: alle partijen zetten stevig in op woningbouw en dit thema heeft een prominente plek in het nieuwe coalitieakkoord. Het brede politieke draagvlak geeft ons de ruimte én de verantwoordelijkheid om door te pakken.

Met de Woonagenda 2022–2026 hebben we al een duidelijke en ambitieuze koers ingezet: tot 2031 willen we plannen klaar hebben zodat 1.735 nieuwe woningen gebouwd kunnen worden. Ondanks veranderende wet- en regelgeving, de stikstofopgave en de krapte in de bouwsector blijven we vol inzetten op ons doel om vóór 2027 al twee derde van deze plannen concreet te hebben. Wat betekent dat we voor 1.157 woningen harde plannen moeten hebben, en nog liever dat hiervan al een flink aantal woningen zijn opgeleverd.

Tegelijkertijd zien we dat het realiseren van nieuwe woningen steeds complexer wordt. De stikstofopgave, netcongestie en procedures bij de Raad van State zorgen regelmatig voor vertraging. Deze factoren liggen buiten onze directe invloed, maar hebben wel impact op de snelheid waarmee plannen kunnen worden uitgevoerd. Juist daarom is het belangrijk om koers te houden, samen te werken en te blijven investeren in plannen die onze woningbouwopgave vooruithelpen. Conform de toezegging aan het CDA hebben we de belangrijkste knelpunten inzichtelijk gemaakt. Zo houden we zicht op de uitdagingen die de voortgang beïnvloeden.

Ook dit halfjaar laten we zien dat de woningbouwopgave volop in beweging is. Deze rapportage geeft een actueel beeld van de voortgang binnen de huidige Woonagenda. In de tweede helft van 2026 zetten we de volgende stap met het Volkshuisvestingsprogramma. Daarin werken we met de cijfers uit het woningmarktonderzoek (2025) en de keuzes uit de Omgevingsvisie, zodat we in elke kern voldoende en passende woningen kunnen blijven bouwen. Net als nu zullen we ook bij dat programma regelmatig een voortgangsrapportage uitbrengen.

Vooruitgang die zichtbaar wordt in nieuwe woningen

Met de woningbouwopgave in onze gemeente maken we grote stappen. Eind 2025 hebben we voor verschillende kernen, waaronder Steenwijkerwold, Oldemarkt, Belt-Schutsloot, Sint Jansklooster en Vollenhove, diverse omgevingsplannen in procedure gebracht. Het gaat om meer dan 550 woningen. In de eerste helft van 2026 zijn we druk bezig geweest met alle zienswijzen die zijn ingediend. Hierna kunnen de plannen door naar de raad voor vaststelling.

Wanneer zowel de harde als de zachte plannen worden gerealiseerd, komen we uit op 1.462 nieuwe woningen. Tel daarbij de 586 woningen op die tot en met 1 juli 2026 al zijn toegevoegd, dan bereiken we een totaal van 2.048 woningen. Tegelijkertijd weten we dat niet elk plan uiteindelijk wordt uitgevoerd. Daarom hanteren we bewust een plancapaciteit van 130%, om onze doelen te kunnen halen.

Ook onze ambitie om in 2027 voor 1.157 woningen plannen te realiseren ligt op koers. Als we de opgeleverde woningen en de harde plannen bij elkaar optellen, komen we nu al uit op concrete plannen voor 1.476 woningen. Met de plannen die nog in procedure zijn, liggen we stevig op schema om tot 2031 voldoende nieuwe woningen toe te laten voegen.

Daarnaast heeft de gemeenteraad ingestemd om bij te dragen aan de verstedelijkingsstrategie met 1.000 tot 1.500 extra woningen tot 2040 in en rond Steenwijk. Met de vastgestelde Stadsvisie Steenwijk,

waarin woningbouw, bedrijvigheid en andere ruimtelijke thema's samenkomen, ligt er een stevige basis om deze groei op een goede manier mogelijk te maken. We starten in Tuk met woningbouw, bedrijven- terrein en voorzieningen, en bereiden tegelijk de herontwikkeling van de RSG- en Eekeringe- locaties voor, zodat we snel kunnen bouwen na de realisatie van de unilocatie. Daarna volgt Steenwijk Zuid.

Nieuwe stappen voor passende woonwagenstandplaatsen

Woningbouw gaat ook over het uitbreiden van woonwagenstandplaatsen. In 2025 hebben we hiervoor nieuw beleid vastgesteld met ook de opgave vanuit het behoefteonderzoek. Daarin staat helder aan welke eisen nieuwe standplaatsen en woonwagens moeten voldoen. Met dit beleid ligt er een mooie basis om de komende jaren te zorgen voor voldoende en passende standplaatsen.

Volgens het beleid moeten we, als we de benodigde extra standplaatsen van de verschillende locaties bij elkaar optellen, tot 2035 14 tot 27 extra standplaatsen realiseren. In het afgelopen half jaar hebben we onderzocht op welke bestaande locaties uitbreiding mogelijk is. Dit kan aan de Parallelweg en de Verlaatsweg. Daarnaast is er een locatiestudie uitgevoerd naar nieuwe plekken voor woonwagenstandplaatsen in Steenwijk en omgeving. De participatie met direct omwonenden aan de Jan van Riebeeckstraat is inmiddels gestart.

Samen werken aan passende huisvesting voor wie extra ondersteuning nodig heeft

We kijken ook nadrukkelijk naar passende huisvesting voor aandachtsgroepen, zoals senioren met een zorgvraag en inwoners die nu in beschermd wonen verblijven. In onze Visie op wonen, welzijn en zorg 2025 – 2030 geven we deze groepen een plek binnen onze gemeente.

Op basis van deze visie is een uitvoeringsprogramma opgesteld, dat door ons, zorgpartijen, corporaties, en welzijnsorganisaties is ondertekend. Dit onderstreept de gezamenlijke verantwoordelijkheid én de bereidheid om samen te werken aan deze opgave. In dit programma kijken we niet alleen naar geschikte woningen voor deze doelgroepen, maar ook naar doorstroming en naar manieren waarop mensen elkaar kunnen ontmoeten en ondersteunen.

Op weg naar een nieuwe koers voor wonen

In de eerste helft van 2026 heeft het college het ontwerp-Volkshuisvestingsprogramma (VHP) ter inzage gelegd. Er zijn een achttien zienswijzen binnengekomen. In september 2026 wordt de gemeenteraad om een reactie gevraagd. In het najaar wordt het VHP ter vaststelling aangeboden aan het college.

De eerste helft van 2026 laat zien hoeveel we samen in beweging hebben gezet. We bouwen niet alleen aan nieuwe woningen, maar ook aan vertrouwen, samenwerking en een toekomst waarin iedereen in Steenwijkerland prettig kan wonen.

Heeft u een idee of initiatief dat kan bijdragen aan deze opgave? Dan staan onze deuren open. Samen blijven we werken aan een gemeente die groeit, verbindt en vooruitkijkt.

Melvin Smit
Wethouder wonen

1. Inleiding

Deze 'stand van zaken uitvoering woningbouw' gaat over de woningbouwplannen in onze gemeente en is opgesteld vanuit;

- de (beleid)kaders van de Woondeal West-Overijssel,
- de Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026
- het coalitieakkoord 2022-2026 Duurzaam Doorbouwen.

De 'stand van zaken uitvoering woningbouw' is een dynamisch document met een scope van 10 jaar vanaf 2022. We laten een totaaloverzicht per kern of cluster zien met de lokale woningbouwopgave, hoe deze opgave de komende jaren wordt ingevuld en wat de behoefte nog is. De informatie in deze 'stand van zaken' is gebaseerd op de gegevens tot 1 juli 2026.

1.1. De cijfers op een rij

Onze gemeente richt zich op de lokale woonbehoefte van 1.735 woningen tot 2031. Maar vooral op de daarbij behorende versnellingsambitie om tot 2027 al 2/3^e deel van deze lokale woonbehoefte te faciliteren. De rol van de gemeente is zorgen voor harde plancapaciteit, bouwen doet 'de markt'. Dit neemt echter niet weg dat netcongestie, stijgende bouwkosten, stikstofproblematiek, PFAS, Flora & Fauna, schaarste op de arbeidsmarkt ons parten spelen.

Opgeleverde woningen en vergunningaanvragen

In 2026 zijn er 94 woningen toegevoegd in onze gemeente. In de periode van de Woonagenda 2022 – 2026 zijn inmiddels 586 woningen opgeleverd.

In 2026 is voor de bouw van 137 woningen een vergunning verleend. Maar ook nog 15 vergunningen voor woningen die gerealiseerd worden door transformatie. Denk daarbij aan het splitsen van een bestaande woningen of het ombouwen van een winkel naar woningen. Een verleende vergunning voor het realiseren van een woning betekent niet dat deze woning ook in hetzelfde jaar wordt gebouwd of wordt bewoond.

- In 2022 verleende vergunningen - nog 2 woningen gereed te melden.
- In 2023 verleende vergunningen – nog 27 woningen gereed te melden
- In 2024 verleende vergunningen – nog 5 woningen gereed te melden
- In 2025 verleende vergunningen – nog 132 woningen gereed te melden

In totaal zijn er voor 318 woningen vergunningen verleend die nog niet gereed zijn gemeld voor geheel Steenwijkerland. Deze aantallen zijn verwerkt in de harde plancapaciteit.

Harde en zachte plancapaciteit

Waar gesproken wordt over 'harde plancapaciteit' gaat het over een onherroepelijk bestemmingsplan/omgevingsplan. Op 1 juli 2026 hebben we voor 890 woningen harde plancapaciteit.

Zachte plancapaciteit wil zeggen: plannen waarover het college positief heeft besloten, waarvoor de bestemmingsplan/omgevingsplanprocedure al is of nog moet worden gestart. Op 1 juli 2026 hebben we voor 572 woningen zachte plannen. Hierin zijn de in de stadvisie aangewezen nieuwe locaties niet meegenomen. Bij zachte plannen kan het zo zijn dat deze nooit de status van harde plancapaciteit bereiken. Dit doordat ze in de voorbereiding of procedure, om wat voor reden dan ook, stranden.

In totaal zijn voor 1.476 woningen, verspreid over onze gemeente, plannen. Woningbouwplannen in de initiatieffase nemen we nu nog niet mee in de cijfers. Dit omdat deze plannen vaak nog niet concreet zijn uitgewerkt of nog niet gedeeld met de omgeving.

1.2. Een passende woning voor iedereen

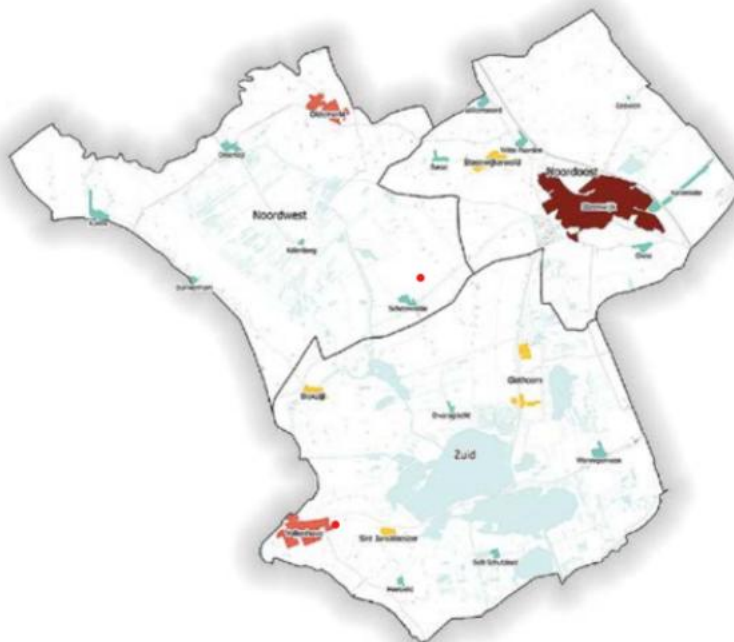
Uitgangspunt van de Woonagenda 2022 - 2026 is een passende woning voor iedereen. Dat betekent dat er de afgelopen jaren een gedifferentieerd woningbouwprogramma is gerealiseerd. Dit is ook in lijn met het nog vast te stellen Volkshuisvestingsprogramma. In de Woonagenda is een programmering per kern/cluster van kernen uitgewerkt. Daarbij ligt de nadruk op het bouwen van woningen voor kleine huishoudens: betaalbare woningen voor starters en grondgebonden woningen met een slaap- en badkamer op de begane grond en een kleine tuin (patiowoningen) voor ouderen en andere kleine 1 of 2-persoonshuishoudens.

1.3. Prestatieafspraken met woningcorporaties

Voor de periode 2023 - 2027 hebben we samen met de corporaties Woonconcept, Wetland Wonen Groep en de huurdersorganisaties De Veste en Zwartewaterwiede prestatieafspraken gemaakt. We hebben afspraken gemaakt over de sociale woningvoorraad binnen de gemeente Steenwijkerland. Denk hierbij aan de aantallen woningen voor bepaalde doelgroepen, maar ook over het herstructureren (vernieuwing), renoveren of verduurzamen van woningen.

1.4. De lokale woonbehoefte

Op basis van het woningmarktonderzoek uit 2021 staat in de Woonagenda waar deze 1.735 woningen moeten komen tot en met 2031. Hierin onderscheiden we zogenaamde voorzieningskernen (Oldemarkt, Steenwijk en Vollenhove), basiskernen (Blokzijl, Giethoorn, Sint Jansklooster en Steenwijkerwold) en drie clusters van woonkernen (Noordoost, Noordwest en Zuid).



Programma koop- en huurwoningen per kern

In onderstaande tabel uit de Woonagenda staat per kern en cluster van kleinere kernen de woningbehoefte tot en met 2031. Deze (gemiddelde) aantallen zijn terug te vinden in de paragrafen per kern.

Cluster	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal (gemiddeld)
Blokzijl	45 – 60	Tot 10	Tot 10	65
Giethoorn	100 – 125	10 – 15	15 – 20	140
Oldemarkt	65 – 80	Tot 10	Tot 10	90
Sint Jansklooster	45 – 60	Tot 10	Tot 10	65
Steenwijk	555 – 750	75 – 90	80 -95	820
Steenwijkerwold	75 – 90	10 – 15	Tot 10	100
Vollenhove	125 – 150	15 – 20	15 – 20	170
Kleine kernen NO	70 – 100	Vernieuwing	Maatwerk	85
Kleine kernen NW	75 – 105	Vernieuwing	Maatwerk	90
Kleine kernen Z	95 – 125	Vernieuwing	Maatwerk	110
Totaal	1.250 – 1.435	140	160	1.735

2. Overzicht woningbouw per kern en cluster

In dit hoofdstuk gaan we per kern/cluster nader in op de behoefte en de onderverdeling in harde en zachte plannen. We rapporteren de aantallen tot 1 juli 2026. Ontwikkelingen die na deze datum bekend waren zijn tekstueel benoemd, maar niet meegenomen in de cijfers.

2.1 Blokzijl

Blokzijl	koop	Sociaal	Vrije huur	Totaal
Behoefte volgens Woonagenda	55	5	5	65
Gerealiseerd 2022	1			1
Gerealiseerd 2023	2			2
Gerealiseerd 2024	1			1
Gerealiseerd 2025	5	9		14
Gesloopt 2026	-1	0	0	-1
Gerealiseerd 2026	4	0	0	4
Benodigd programma	43	-4	5	44
Beschikbare harde plancapaciteit (netto)	68	12	1	81
Zachte plancapaciteit (netto)	0	0	0	0
Nog benodigde plancapaciteit	-25	-16	4	-37

2.1.1 Toelichting

In 2026 zijn vier twee-onder-een-kapwoningen opgeleverd. Voor een woningsplitsing is een vergunning verleend en aan de Mauritsstraat liggen nog 2 woningbouwkavels.

Noordermaten IV

In totaal komen hier 82 woningen. De eerste fase bestaat uit 34 woningen waarvan de eerste 4 al zijn opgeleverd. De overige 21 woningen worden gebouwd door een projectontwikkelaar.

Aantal woningen	78
Categorie	66 Koop (vrijstaande, 2 ^e kap, patio- en rijwoningen) 12 sociale huur rijwoningen van Wetland Wonen
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	De eerste woningen zijn al opgeleverd en die van de projectontwikkelaar zijn verkocht en in aanbouw. Op de plek van 8 wooneenheden wordt een plan voorbereid om een nieuwe schoollocatie mogelijk te maken.
Knelpunten	Voor de start van de tweede fase is een positieve reactie nodig van de provincie (stikstof).

Initiatieven

Wanneer er een nieuwe school in Noordermaten IV komt, waar de twee bestaande scholen in gaan, ontstaan er inbreidingslocaties die mogelijk geschikt zijn voor woningbouw. Invulling van deze locaties gaan we te zijner tijd verder onderzoeken.

2.1.2 Conclusie

In Blokzijl beschikken we over voldoende harde plannen om de komende jaren in de lokale behoefte te voorzien. Het aantal plannen, op vrije verhuur na, ligt zelfs boven de lokale behoefte uit de woonagenda. Dit komt omdat, in het kader van de versnellingsopgave, gebruik gemaakt is van een bestaande uitwerkingsbevoegdheid van het college voor Noordermaten IV.

2.2 Giethoorn

De woonbehoefte in Giethoorn is groot, maar het maken van plannen is een uitdaging. We zien echter wel kansen om rekening houdend met water en bodem woningen te kunnen laten bouwen in Giethoorn. Er is niet één perfecte locatie, we zullen in samenwerking met het dorp, provincie en het waterschap moeten kijken wat wel mogelijk is. Dit najaar gaan we verder met de ontwikkeling van de voormalig Zuiderbasisschool locatie.

Giethoorn	Koop	Sociaal	Vrije huur	Totaal
Behoefte volgens Woonagenda	115	10	15	140
Gerealiseerd 2022	16			16
Gerealiseerd 2023	3			3
Gerealiseerd 2024	7			7
Gerealiseerd 2025	1		6	7
Gesloopt 2026	0	0	0	0
Gerealiseerd 2026	0	0	2	2
Benodigd programma	88	10	7	105
Beschikbare harde plancapaciteit (netto)	17	0	0	17
Zachte plancapaciteit (netto)	28	0	0	28
Nog benodigde plancapaciteit	43	10	7	60

2.2.1 Toelichting

In 2026 zijn twee woningen opgeleverd aan de Beulakerweg. Voor 4 woningen is een vergunning verleend en een vergunning voor het splitsen van een woning.

Eendachtsplein, Nabij Kulturhus

Bij de twee kavels die de bestemming 'wonen' hebben is ruimte voor 2 x 6 appartementen. Of deze woningen daadwerkelijk worden gerealiseerd wordt meegenomen in het ontwerp 'entree centrumgebied Giethoorn'.

Aantal woningen	12
Categorie	Koop (2 x 6 appartementen)
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Plan wordt meegenomen in ontwerp 'entree centrumgebied Giethoorn' omdat het niet past binnen het huidige bestemmingsplan.

Bodelaeke, Jonenweg

Eind 2023 is het ontwerpbestemmingsplan voor de bouw van 12 appartementen en 4 vrijstaande woningen aan de Jonenweg in procedure gebracht. Dit als afronding van project Bodelaeke.

Aantal woningen	16
Categorie	Koop (4 vrijstaande woningen en 12 appartementen)
Uitvoerende partij	Bodelaeke
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Vastgesteld in de raad.
Knelpunten	Er is beroep ingesteld bij de Raad van State. Uitspraak wordt in 2026 verwacht.

Zuiderbasisschool, Binnenpad

De gemeente gaat diverse onderzoeken uitvoeren om verdere planontwikkeling voor te bereiden. De werkgroep die eerder betrokken was bij de planvorming, zal hierin opnieuw betrokken worden.

Aantal woningen	12
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	De locatie midden in Giethoorn met rondom het perceel verschillende eigenaren vraagt nauwkeurige participatie.
Knelpunten	De locatie ligt binnen het beschermd dorpsgezicht. Hierdoor is er een ontwerpogave, zodat de nieuwbouw aansluit bij de cultuurhistorische waarden.

2.2.2 Conclusie

Op korte termijn zijn onvoldoende locaties beschikbaar om te voorzien in de aanzienlijke woonbehoefte. De locaties opgenomen in de Omgevingsvisie zijn niet voldoende om te voorzien in de woonbehoefte tot 2031. Komende periode werken we aan een strategie om invulling te geven aan de woonbehoefte in heel Giethoorn.

2.3 Oldemarkt

Oldemarkt	koop	Sociaal	Vrije huur	Totaal
Behoefte volgens Woonagenda	75	10	5	90
Gerealiseerd 2022	11			11
Gerealiseerd 2023	5			5
Gerealiseerd 2024	5			5
Gerealiseerd 2025	1			1
Gerealiseerd 2026	1	14	0	15
Benodigd programma	52	-4	5	53
Beschikbare harde plancapaciteit (netto)	5	0	0	5
Zachte plancapaciteit (netto)	92	38	18	148
Nog benodigde plancapaciteit	-45	-42	-13	-100

2.3.1 Toelichting

In 2026 is 1 vrijstaande woning en zijn 14 sociale huurwoningen van Wetland Wonen opgeleverd. Er is nog harde plancapaciteit voor 1 bedrijfswoning en voor het splitsen van een woning.

Kruisstraat 49

De locatie aan de Kruisstraat komt vrij voor woningbouw doordat de huidige winkel is verhuisd.

Aantal woningen	3
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkelaar
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	De vergunning is verleend.

Zorginitiatief, Krukmansveldweg

Initiatiefnemer werkt aan een plan voor zorgappartementen aan de Krukmansveldweg in Oldemarkt. Welstand en stedenbouw zijn akkoord met het stedenbouwkundigplan.

Aantal woningen	20
Categorie	Huur
Uitvoerende partij	Ontwikkelaar maatschappelijk vastgoed
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Initiatiefnemer heeft akkoord met grondeigenaar en werkt aan een wijziging van het omgevingsplan/BOPA voor de locatie. Verwachting is richting najaar 2027 vaststelling.

Oosterbroek

Met de planvorming van de nieuwe buurt werken we samen met de werkgroep wonen vanuit Plaatselijk Belang.

Aantal woningen	130
Categorie	92 koopwoningen en 38 huurwoningen
Uitvoerende partij	Vastgoedontwikkelaar in samenwerking met gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Het ontwerp-omgevingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn zienswijzen ingediend. Deze worden in behandeling genomen en verwerkt in een nota van zienswijzen. Vervolgens wordt het plan, inclusief de nota beantwoording zienswijzen en indien nodig, de nota wijzigingen, ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.
Knelpunten	Beschikbare stroomcapaciteit is nog niet bekend

2.3.2. Conclusie

Oldemarkt kent op basis van de Woonagenda een stevige behoefte. Met het in procedure brengen van woningbouwontwikkeling Oosterbroek is een mooie stap gezet. Samen met de andere kleinere ontwikkelingen is er een mooie mix van plannen die invulling geeft aan de behoefte.

2.4 Sint Jansklooster

Sint Jansklooster	koop	Sociaal	Vrije huur	Totaal
Behoefte volgens Woonagenda	55	5	5	65
Gerealiseerd 2022	8			8
Gerealiseerd 2023	6			6
Gerealiseerd 2024	2			2
Gerealiseerd 2025	8	12		20
Gesloopt 2026	0	0	0	0
Gerealiseerd 2026	0	0	0	0
Benodigd programma	31	-7	5	29
Beschikbare harde plancapaciteit (netto)	0	0	0	0
Zachte plancapaciteit (netto)	55	8	0	63
Nog benodigde plancapaciteit	-24	-15	5	-34

2.4.1 Toelichting

In 2026 is er geen woning opgeleverd.

Erve Roskam

Met de eigenaar van het naast Molenkampen IV gelegen agrarische perceel zijn afspraken gemaakt om gezamenlijk tot een gevarieerd woningbouwplan te komen. Het omgevingsplan is door de raad vastgesteld.

Aantal woningen	23
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Particulier initiatief
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerking	Het omgevingsplan is op 16 juni 2026 door de raad vastgesteld.

Molenkampen IV

In december 2025 heeft de gemeenteraad besloten om over te gaan op ontpachting van de gronden. Hierdoor kan de gemeente starten met de voorbereidende werkzaamheden waarna het omgevingsplan begin 2029 gewijzigd kan worden vastgesteld.

Aantal woningen	Minimaal 40
Categorie	30% sociaal / 40% betaalbaar / 30% vrije sector
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerking	De planvorming kan worden afgestemd op de voortgang van de ontwikkeling van Erve Roskam en de beëindiging van het gebruik van de grond.

Initiatieven

Aan de Kloosterweg en Halleweg wordt onderzocht of de huidige agrarische bestemming omgezet kan worden naar een woonerf.

2.4.2. Conclusie

Met de beoogde (potentiële) plannen is er de komende jaren voldoende ontwikkelruimte om tot en met 2031 te voorzien in de lokale behoefte van koop- en vrije verhuurwoningen.

2.5. Steenwijk

Er zijn meerdere plannen in voorbereiding voor de lokale en regionale vraag dan waar de Woonagenda 2022 – 2026 voor is geschreven. Daarnaast is de Stadsvisie Steenwijk vastgesteld om bij te dragen aan de verstedelijkingsstrategie en de groei van 1000 – 1500 extra woningen verder vorm te geven voor de periode na 2030 en verder.

Steenwijk	koop	Sociaal	Vrije huur	Totaal
Behoefte volgens Woonagenda	660	80	80	820
Gerealiseerd 2022	60	5	35	100
Gesloopt 2022		-66		-66
Gerealiseerd 2023	62	24		86
Gerealiseerd 2024	33	68	61	162
Gesloopt 2024		-46		-46
Gerealiseerd 2025	4	21		25
Gesloopt 2026	-1	-31	0	-32
Gerealiseerd 2026	3	38	19	60
Benodigd programma	499	67	-35	531
Beschikbare harde plancapaciteit (netto)	432	186	59	677
Zachte plancapaciteit (netto)	56	26	0	82
Nog benodigde plancapaciteit	11	-145	-94	-228

2.5.1. Toelichting

In 2026 zijn 3 vrijstaande woningen opgeleverd, 38 sociale huurwoningen in Steenwijk West, 16 tijdelijke zorgappartementen en 3 appartementen in de binnenstad.

In de binnenstad worden verschillende panden omgebouwd naar totaal 17 wooneenheden. Dit is harde plancapaciteit. Aan de Beukenhof zijn 2 vergunningen verleend voor bedrijfswoningen op het bedrijventerrein Eeserwold. In het Kornputkwartier fase III staat nog 1 kavel te koop. In Zuidveen wordt een schuur omgebouwd tot woning.

Woonzorg Nederland heeft 79 sociale huurwoningen gesloopt aan de Beatrixstraat en omgeving. Het aantal woningen neemt niet toe, maar de samenstelling wordt wel gevarieerder. De gesloopte woningen worden vervangen door 54 sociale huurwoningen en 25 koopwoningen. De eerste 54 woningen zijn inmiddels opgeleverd en bewoond.

Steenwijk Zuidoost, Betap Crilux

Bouwrijp maken is in uitvoering van het gehele terrein.

Aantal woningen	240
Categorie	Sociale huur (70) Koop (170)
Uitvoerende partij	Ontwikkelaar in samenwerking met Woonconcept
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Verkoop van de eerste fase is gestart in april 2026. In de loop van 2027 worden deze woningen opgeleverd

Eeserwold

In de wijk Eeserwold zullen in de komende jaren gefaseerd nog woningen en appartementen worden gebouwd. Voor 22 woningen is al een vergunning verleend.

Aantal woningen	81
Categorie	Koop: 54 vrijstaande woningen 27 appartementen
Uitvoerende partij	De Woldberg
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Het merendeel van de vrije kavels is verkocht en deze woningen zijn in aanbouw. De laatste fase aan vrije kavels staat nu te koop en de appartementen komen na de zomer in de verkoop. Daarnaast wordt er onderzocht of er mogelijkheden zijn voor het realiseren van een hofje met 24 seniorenwoningen

Oostercluft, Vijverhof

In de Vijverhof, aan de Oostercluft, zijn de eerste 57 appartementen opgeleverd. Hiervan zijn er 30 verhuurd. De 39 resterende appartementen worden later gerenoveerd.

Aantal woningen	39
Categorie	Vrije sector huur
Uitvoerende partij	Ontwikkelaar
Status	Harde plancapaciteit
Knelpunten	27 gerenoveerde appartementen kunnen nog niet worden verhuurd in verband met capaciteitsgebrek stroom. De eigenaar is hierover in gesprek met Rendo. De 39 nog te renoveren appartementen, zijn deels in gebruik bij anti-krakers. Zodra er meer duidelijk is over de stroomaansluitingen zullen ook deze appartementen worden gerenoveerd.

Tukseweg, Gouden Engel

Het oude hotel 'De Gouden Engel' is afgebroken en Woonconcept gaat hier 21 sociale huurappartementen bouwen.

Aantal woningen	21
Categorie	Sociale huur appartementen
Uitvoerende partij	Woonconcept
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Start bouw in het 3e kwartaal van 2026. Oplevering eind 2027

Kalverstraat

In de Kalverstraat ontwikkelt Wetland Wonen 13 appartementen. Op 10 juli 2024 was de uitspraak van de Raad van State en is het beroep ongegrond verklaard.

Aantal woningen	13
Categorie	Sociale huur appartementen
Uitvoerende partij	Ontwikkelaar i.s.m. Wetland Wonen Groep
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Archeologisch onderzoek is uitgevoerd en afgerond Q2 2026. Proces van overdracht van bouwgrond aan Wetland Wonen is in gang gezet.
Knelpunten	Afspraken tussen ontwikkelaar en Wetland wonen en gewenste zekerheden.

Steenwijk, Stationsstraat 8

Op de oude locatie van discotheek Locomotion komen 5 appartementen.

Aantal woningen	5 appartementen
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkelaar
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	De appartementen staan in de verkoop.

Meppelerweg, vml. Rabobank

Op de verdieping van het voormalige RABO-bankgebouw aan de Meppelerweg worden appartementen gerealiseerd.

Aantal woningen	14
Categorie	Koopappartementen
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkelaar
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	De vergunning is verleend en de bouw is gestart.

Meppelerweg 50-52,

Aan de Meppelerweg is nog een kavel vrij, die geschikt is voor woningbouw. Deze kavel grenst aan de achterzijde van de Prins Bernhardstraat.

Aantal woningen	8
Categorie	Koop (5 appartementen, 1 vrijstaande woning en een 2 ¹ kap)
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkelaar
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	De vergunning is verleend en de bouw is gestart

Kornputkwartier fase IV

De stedenbouwkundige opzet is herzien naar 116 woningen en gewijzigd bestemmingplan is vastgesteld.

Aantal woningen	116
Categorie	Koopwoningen (79 Rijwoningen, 24 2 ¹ kap woningen, 13 vrijstaande woningen)
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	De eerste vergunningen voor vrijstaande woningen van 9 kavels zijn al verleend. Er zijn nog 2 kavels onder optie. In juni '26 is gestart met bouw van de eerste 25 projectmatig woningen en aansluitend nog worden nog 16 gebouwd. In totaal zijn het 41 woningen verdeeld over 12 nultredenwoningen en 29 rijenwoningen.

Haagswold

Aan de Haagswold stonden 6 sociale huurwoningen die worden vervangen door een woonzorgcomplex met 24 studio's.

Aantal woningen	24
Categorie	Sociale huurwoningen geschikt voor mensen met een zorgindicatie
Uitvoerende partij	Frion
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	De bouw is gestart.

Tuk, Bergstein

Het bestemmingsplan Tuk, Bergstein voor de bouw van 11 sociale huurwoningen is op 10 oktober 2023 gewijzigd vastgesteld.

Aantal woningen	11
Categorie	Sociale huur
Uitvoerende partij	Woonconcept
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Het bestemmingsplan is vastgesteld en inwerking getreden. Inmiddels is er een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het plan.

Tuk, Tukseweg (herbestemming Attent)

Aantal woningen	11
Categorie	Vrije verhuur
Uitvoerende partij	Particuliere initiatiefnemer
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	De omgevingsvergunning is verleend

Kornputkwartier, Stormbaan

Voor de locatie Stormbaan is samen met Wetland Wonen een plan ontwikkeld voor de bouw van sociale huurwoningen en appartementen.

Aantal woningen	47
Categorie	Sociale huur: 28 appartementen 8 starters-, 3 eengezins-, 4 senior- en 4 bovenwoningen.
Uitvoerende partij	Wetland Wonen Groep
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Op 26 mei '26 is het omgevingsplan vastgesteld door gemeenteraad. De grond wordt bouwrijp gemaakt en verwacht wordt dat de overdracht aan Wetland Wonen eind 2026 gaat plaatsvinden.

Molenstraat, Walzicht

Voor een locatie aan de Molenstraat is eind 2023 een plan ingediend voor 4 appartementen. Het bestemmingsplan staat echter minder woningen toe.

Aantal woningen	2 (planologisch al 2 mogelijk)
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Ontwikkelaar/aannemer
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Er is de mogelijkheid om mee te werken aan het initiatief van 4 appartementen.

De Gagels, Frisoschool

Zodra de school in de toekomst gaat verplaatsen naar een nieuwe locatie, komt deze locatie beschikbaar voor woningbouw.

Aantal woningen	8
Categorie	Huur
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Afspraken gemaakt in 2018 in het kader van de impuls sociale woningbouw

Tuk, Bergwold

Samen met de klankbordgroep wordt gewerkt aan de planvorming voor de woningbouw.

Aantal woningen	56
Categorie	16 sociale huur 40 koopwoningen
Uitvoerende partij	Gemeente i.s.m. woningcorporatie
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Met de klankbordgroep een schets gemaakt voor het woningbouwplan welke we begin september aan geïnteresseerden hebben voorgelegd. Nu starten de onderzoeken voor de omgevingsplanwijziging, met een beoogde indiening in Q1 2027.
Knelpunten	Vanuit de omgeving zorgen over verkeersontsluiting

Tuk, Markehof

Aantal woningen	9
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Particuliere initiatiefnemer
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Planologische procedure is in voorbereiding en onderzoeken in uitvoering.

Jan van Riebeeckstraat

Ontwikkeling van 4 tot 6 standplaatsen voor woonwagens.

Aantal woningen	5
Categorie	Huur en koop
Uitvoerende partij	Gemeente i.s.m. Woonconcept
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Op 30 juni zijn de directe omwonenden geïnformeerd. De plannen worden verder uitgewerkt.
Knelpunten	Spuitzone moet nog uitgewerkt worden

2.5.2 Conclusie

In Steenwijk en Tuk zijn veel plannen in uitvoering of voorbereiding voor zowel de (sociale) huur- als de koopsector. Op het gebied van sociale huur is sprake van een inhaalslag ten opzichte van het investeringsprogramma uit 2018. Voor koopwoningen is nog ruimte voor plannen met een grote vraag naar patiowoningen.

2.6 Steenwijkerwold

Samen met de inwoners is in 2021 een dorpsvisie opgesteld. Woningbouw is hier een belangrijk onderdeel van. Inwoners van Steenwijkerwold willen graag betaalbare woningen voor starters en senioren, zowel koop- als huurwoningen.

Steenwijkerwold	koop	Sociaal	Vrije huur	Totaal
Behoefte volgens Woonagenda	83	12	5	100
Gerealiseerd 2022	1			1
Gerealiseerd 2023				0
Gesloopt 2023		-22		-22
Gerealiseerd 2024	2	8		10
Gerealiseerd 2025	1	9		10
Gesloopt 2026	0	0	0	0
Gerealiseerd 2026	0	0	0	0
Benodigd programma	79	17	5	101
Beschikbare harde plancapaciteit (netto)	5	0	0	5
Zachte plancapaciteit (netto)	54	8	0	62
Nog benodigde plancapaciteit	20	9	5	34

2.6.1. Toelichting

In 2026 zijn geen woningen opgeleverd. Er zijn vergunningen verleend voor 3 woningen en is harde plancapaciteit voor een twee-onder-een-kapwoning.

Holthinge Campweg (Woldschool)

De Woldschool is verkocht. De nieuwe eigenaar gaat hier 11 starters- en 7 levensloopbestendige woningen bouwen in het betaalbare segment.

Aantal woningen	18
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Ontwikkelaar
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Het ontwerp Omgevingsplan heeft ter inzage gelegen. Tegen het plan zijn geen zienswijzen ingediend. Het omgevingsplan wordt ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.
Knelpunt	Ecologisch onderzoek moet nog worden afgerond.

Holthinge Campweg, (Linthorst)

Achter boerderij 'Linthorst' is de agrarische bebouwing gesloopt. Deze maakt plaats voor woningbouw.

Aantal woningen	12
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkeling
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Het ontwerp omgevingsplan heeft ter inzage gelegen. Tegen het plan zijn geen zienswijzen ingediend. Het omgevingsplan wordt ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

De Beek

Samen met de werkgroep wonen uit het dorp is een woningbouwplan gemaakt.

Aantal woningen	32
Categorie	Koop en huur (minimaal 8 huur)
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Het ontwerp omgevingsplan heeft ter inzage gelegen. Tegen het omgevingsplan is een zienswijze ingediend. Met Woonconcept zijn we in gesprek over de invulling van het aantal woningen in sociale huur.

Initiatief:

Er is een presentatie gegeven door Stichting Knarrenhof om te peilen of er in Steenwijkerwold interesse is in het bouwen van een Knarrenhof. Deze bijeenkomst werd druk bezocht. We gaan daarom, samen met de werkgroep Wonen, onderzoeken wat de mogelijkheden zijn in het dorp.

2.6.2 Conclusie

We hebben plannen waar we op korte termijn mee aan de slag kunnen, maar om te voldoen aan de behoefte is extra plancapaciteit nodig.

2.7. Vollenhove

Vollenhove	koop	Sociaal	Vrije huur	Totaal
Behoefte volgens Woonagenda	121	20	29	170
Gerealiseerd 2022	21		6	27
Gerealiseerd 2023	5			5
Gerealiseerd 2024	1			1
Gerealiseerd 2025	2		3	5
Gesloopt 2026	-1	0	0	-1
Gerealiseerd 2026	1	0	0	1
Benodigd programma	92	20	20	132
Beschikbare harde plancapaciteit (netto)	6	9	2	17
Zachte plancapaciteit (netto)	211	78	0	289
Nog benodigde plancapaciteit	-125	-67	18	-174

2.7.1 Toelichting

In 2026 is een bedrijfswoning opgeleverd, er worden winkels omgebouwd naar totaal 7 appartementen en een woning wordt vervangen door een twee-onder-kapwoning.

Canneveltstraat

Wetland Wonen kan hier binnen het huidige bestemmingsplan 9 woningen bouwen.

Aantal woningen	9
Categorie	Sociale huur
Uitvoerende partij	Wetland Wonen
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Omgevingsvergunning is inmiddels verleend. Start bouw zomer 2026

Clarenberglaan, Molenberglaan

Wetland Wonen ontwikkelt plannen voor 6 eengezinswoningen en 12 appartementen

Aantal woningen	18
Categorie	Sociale huur: 12 appartementen / 6 gezinswoningen
Uitvoerende partij	Wetland Wonen
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	In 2025 is het omgevingsplan in procedure gebracht. Verwachte vaststelling door de raad in het derde kwartaal van 2026

Oppen Swolle

Er is een intentieovereenkomst getekend met de projectontwikkelaar voor de ontwikkeling van woningen op een agrarisch perceel aan Oppen Swolle.

Aantal woningen	271
Categorie	Gevarieerd aanbod met sociale huur en koopwoningen
Uitvoerende partij	Projectontwikkelaar
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Eind 2025 is het omgevingsplan in procedure gebracht. Verwachte start bouwrijp maken in 2027
Knelpunten	Stikstof, netcongestie, locatie verkeersontsluiting, ingediende zienswijzen

2.7.2 Conclusie

Vollenhove heeft voldoende ruimte om aan de woningvraag te voldoen. Daarnaast biedt het huisvesten van meerdere basisscholen onder 1 dak mogelijke nieuwe locaties voor woningbouw.

2.8. Kernen Noordoost

Het cluster kernen Noordoost betreft de kernen Basse, Willemsoord, Eesveen, Kallenkote, Onna, Witte Paarden en enkele buurtschappen.

KK Noordoost	koop	Sociaal	Vrije huur	Totaal
Behoefte volgens Woonagenda	79	6		85
Gerealiseerd 2022	5			5
Gerealiseerd 2023	6			6
Gerealiseerd 2024	5		21	26
Gerealiseerd 2025	1			1
Gerealiseerd 2026	2	0	0	2
Benodigd programma	60	6	-21	45
Beschikbare harde plancapaciteit (netto)	5	6	0	11
Zachte plancapaciteit (netto)	45	0	0	45
Nog benodigde plancapaciteit	10	0	-21	-11

2.8.1 Toelichting

In de 2026 zijn 2 woningen opgeleverd waarvan 1 mantelzorgwoning. Voor 2 vrijstaande woningen is een vergunning verleend en ook voor het splitsen van een woning. In Zuidveen wordt agrarische bebouwing omgezet naar 2 woningen (VAB).

Willemsoord, Meinebos

Wetland Wonen wil hier 6 sociale huurwoningen bouwen.

Aantal woningen	6
Categorie	Sociale huur
Uitvoerende partij	Gemeente en Wetland Wonen
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	De aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend. Wetland Wonen gaat in 2026 starten met de bouw.

Eesveen, Smithy's Palace

In Eesveen worden plannen gemaakt voor de voormalige locatie van Smithy's Palace in samenwerking met de Werkgroep wonen van Plaatselijk Belang.

Aantal woningen	45
Categorie	Koop: 29 rij-, 4 2 [^] 1 kap-, 7 vrijstaande woningen en 5 appartementen
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkelaar
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Gestart met opstellen omgevingsplan en er wordt onderzocht of sociale huur mogelijk is. Over de spuitzone is overeenstemming bereikt.

2.8.2 Conclusie

Voor de woonbehoefte aan koopwoningen in het cluster Noordoost is nog ruimte voor nieuwe plannen. In alle kernen is sprake van maatwerk. Dit vraagt nauwe samenwerking met en ondersteuning van lokale initiatieven.

2.9 Kernen Noordwest

Het cluster kernen Noordwest betreft de kernen Scheerwolde, Paasloo, Ossenzijl, Kuinre, Kalenberg, Blankenham en enkele buurtschappen.

KK Noordwest	koop	Sociaal	Vrije huur	Totaal
Behoefte volgens Woonagenda	90			90
Gerealiseerd 2022	1	8		9
Gerealiseerd 2023	3			3
Gerealiseerd 2024	3			3
Gerealiseerd 2025	7			7
Gesloopt 2026	0	0	0	0
Gerealiseerd 2026	5	4	0	9
Benodigd programma	71	-4	0	67
Beschikbare harde plancapaciteit (netto)	25	0	0	25
Zachte plancapaciteit (netto)	4	0	0	4
Nog benodigde plancapaciteit	42	-4	0	38

2.9.1 Toelichting

In 2026 zijn 4 woningen opgeleverd in Blankenham, 1 in Kuinre en de 4 tijdelijke woningen in Ossenzijl staan ook op hun plek.

In Ossenzijl is harde plancapaciteit voor 1 bedrijfswoning en aan de Hoofdstraat ligt een gemeentelijke kavel voor 1 woning. Samen met de Werkgroep Wonen wordt deze kavel betrokken in een totaalontwikkeling aan de Hoofdstraat, het Kuitenpad en Hilligerspoortweg. De provincie heeft 2 woningen aan de Schoolstraat, nabij de Kolk, aangekocht voor het herstellen van de kademuur. Deze woningen zijn gesloopt en de kavels worden door de provincie verkocht.

In Kuinre zijn 2 kavels voor bedrijfswoningen. Ook is er een vergunning verleend voor 1 woning aan H. de Cranestraat en is er een vergunning gegeven voor het plaatsen van een extra woning bij een bestaande boerderij. In Blankenham is een vergunning afgegeven voor een tiny house en in Paasloo voor een woningsplitsing en een vrijstaande woning. In Scheerwolde voor het bouwen van een 2-onder-1-kap woning. Er is zachte plancapaciteit voor het vervangen van agrarische bebouwing naar 4 wooneenheden (VAB).

Kuinre, Kuinderdiep

Het bestemmingsplan is onherroepelijk en het bouwrijp maken van de grond wordt in gang gezet.

Aantal woningen	12
Categorie	Koop (4 rijwoningen, 6 tweekappers en 2 vrijstaande woningen)
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Het bouwrijp maken van de kavels is in uitvoering. De verwachte kaveluitgifte is eind 2027 door netcongestie.
Knelpunten	Onzekerheid aansluitcapaciteit stroom

2.9.2 Conclusie

Voor de woonbehoefte in de kernen Noordwest is nog ruimte voor nieuwe plannen. In alle kernen is sprake van maatwerk. Dit vraagt nauwe samenwerking met en ondersteuning van lokale initiatieven.

2.10 Kernen Zuid

Het cluster kernen Zuid betreft de kernen Wanneperveen, Heetveld, Belt-Schutsloot, Dwarsgracht en enkele buurtschappen.

KK Zuid	koop	Sociaal	Vrije huur	Totaal
Behoefte volgens Woonagenda	110			110
Gerealiseerd 2022	6			6
Gerealiseerd 2023	1			1
Gerealiseerd 2024	5			5
Gerealiseerd 2025	13			13
Gesloopt 2026	-1	0	0	-1
Gerealiseerd 2026	1	0	0	1
Benodigd programma	85	0	0	85
Beschikbare harde plancapaciteit (netto)	46	0	0	46
Zachte plancapaciteit (netto)	36	0	0	36
Nog benodigde plancapaciteit	3	0	0	3

2.10.1 Toelichting

In 2026 is 1 woning vervangen door een nieuwbouwwoning.

In Belt Schutsloot is een kavel gesplitst en in het buitengebied van Sint Jansklooster wordt een woning gesplitst en een woning vervangen door een twee-onder-kapwoning en is er harde plancapaciteit voor het vervangen van een schuur naar 2 woningen. In Wanneperveen is een vergunning verleend voor een vrijstaande woning.

Heetveld, Heetveld 35-41

Het bestemmingsplan voor de bouw van 3 vrijstaande woningen is op 19 september 2023 vastgesteld en is inmiddels onherroepelijk.

Aantal woningen	3
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkeling
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Bestemmingsplan onherroepelijk, nog geen vergunningsaanvraag ingediend

Wanneperveen, uitbreidingslocatie nabij Wethouder Vosstraat

In afstemming met Plaatselijk Belang en het schoolbestuur worden hier woningen in combinatie met een nieuwe school gebouwd.

Aantal woningen	37
Categorie	Koop: 13 rijwoningen, 10 tweekappers, 8 vrijstaande en 6 patiowoningen
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Het omgevingsplan is onherroepelijk en de kavels zijn bouwrijp gemaakt.
Knelpunten	Voor dit plan is een natura 2000 omgevingsvergunning nodig. Aanvraag stikstof is in december 2025 ingediend bij de provincie.

Belt-Schutsloot, Vaste Belterweg

Samen met Dorpsbelang is een woningbouwplan gemaakt. We willen bouw mogelijk maken voor 'Beltigers' en zijn daarom in gesprek met de CPO-groep in dit dorp.

Aantal woningen	21
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	De benodigde onderzoeken zijn in 2025 afgerond ten behoeve van het wijzigen van het omgevingsplan welke eind 2025 in procedure is gebracht en gepubliceerd. We zijn afhankelijk van de provincie voor het accorderen van de passende beoordeling en additionaliteitstoets (stikstof & natuur). Na een positieve reactie kan het plan ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.
Knelpunten	Voor dit plan is een natura 2000 omgevingsvergunning nodig. Aanvraag stikstof is in december 2025 ingediend bij de provincie.

Wanneperveen, Veneweg 67 (locatie kinderopvang)

De nieuwe uitbreidingslocatie van de school en kinderopvang nabij de Wethouder Vosstraat wordt eerst gebouwd. Zodra de kinderopvang het nieuwe pand heeft betrokken gaan we verder met deze ontwikkeling.

Aantal woningen	8
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Verdere uitwerking volgt zodra nieuwe brede school is gebouwd.

Wanneperveen, Siebenweg 14 (locatie school De Wennepe)

De nieuwe uitbreidingslocatie van de school en kinderopvang nabij de Wethouder Vosstraat wordt eerst gebouwd. Zodra de school het nieuwe pand heeft betrokken gaan we verder met deze ontwikkeling.

Aantal woningen	7
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Verdere uitwerking volgt zodra nieuwe brede school is gebouwd

2.10.2 Conclusie

Voor de woonbehoefte in het cluster Zuid zijn voldoende plannen. In alle kernen is sprake van maatwerk. Dit vraagt nauwe samenwerking met en ondersteuning van lokale initiatieven.

3. Op naar het Volkshuisvestingsprogramma 2026-2031

Het Volkshuisvestingsprogramma 2026 – 2031 (VHP) is de opvolger van de Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026 waarop we in deze stand van zaken op terugblikken. In dezelfde periode dat wij deze stand van zaken delen wordt onze Ontwerp VHP ook raadplegend voorgelegd aan de gemeenteraad. Daarom willen we graag alvast vooruit naar deze nieuwe periode. In het VHP kijken we ook naar thema's die raken aan wonen, zoals duurzaamheid en leefbaarheid. We gebruiken ons VHP om nieuwe afspraken te maken met de corporaties en hun huurdersverenigingen. Het is VHP is een programma onder de Omgevingsvisie Steenwijkerland (2026).

In het voorjaar van 2026 is het ontwerp Volkshuisvestingsprogramma 2026 – 2031 (VHP) door het college ter inzage gelegd. In de zomerperiode zijn alle zienswijzen behandeld, in september wordt de raad geraadpleegd en daarna worden de nota beantwoording zienswijzen en de nota wijzigingen samen met het aangepaste VHP ter vaststelling voorgelegd aan het college.

3.1 Woningbouwopgave tot 2031 met doorkijk naar 2035

Voordat we dit VHP schreven lieten we in 2025 samen met de woningcorporaties in onze gemeente een woonbehoefteonderzoek uitvoeren. In dat onderzoek staat wat er per kern/cluster van kernen nodig is. Marktpartijen en vertegenwoordigers van belangenverenigingen uit onze kernen waren betrokken bij het woonbehoefteonderzoek. Ook onze inwoners zijn via een online enquête gevraagd naar hun woonwensen.

De vraag naar extra woningen in onze gemeente blijft de komende tijd onverminderd hoog. Tot 2035 is er nog behoefte aan 1.600 tot 2.100 woningen om aan de lokale (vraag woningzoekenden eigen gemeente) en regionale vraag (vraag woningzoekenden net buiten de gemeentegrenzen) te voldoen.

Onze ambitie is om bij te dragen aan de verstedelijkingsstrategie met 1000 – 1500 woningen tot 2040. Tot 2035 zijn dat 500 tot 750 huizen. Die moeten allemaal in het cluster Steenwijk komen.

KERN/CLUSTER	NETTO-BEHOEFTEN TOT 2035			
	LOKAAL EN REGIONAAL		BOVENREGIONAAL	
	LAAG	HOOG	LAAG	HOOG
STEENWIJK	830	1.090	$1.090 + 500 = 1.590$	$1.090 + 750 = 1.840$
OLDEMARKT	120	160		
VOLLENHOVE	160	210		
BLOKZIJL	50	65		
GIETHOORN	105	140		
SINT JANSKLOOSTER	65	90		
STEENWIJKERWOLD	80	105		
KLEINE KERNEN NOORDOOST	85	115		
KLEINE KERNEN NOORDWEST	45	60		
KLEINE KERNEN ZUID	55	70		
	1.600	2.100		

Stand van zaken Woonagenda per 1 juli 2026

Thema	Status 2025	Actie	Planning	Voortgang
Invulling lokale behoefte		1. Locaties in kaart brengen voor ca. 700 woningen die nog niet zijn vervat in plancapaciteit.	2023 en verder	De locaties zijn in beeld gebracht. Giethoorn is nog een aandachtspunt. Op korte termijn zijn onvoldoende locaties beschikbaar om te voorzien in de aanzienlijke woonbehoefte. De locaties opgenomen in de Omgevingsvisie zijn niet voldoende om te voorzien in de woonbehoefte tot 2031. Komende periode werken we aan een strategie om invulling te geven aan de woonbehoefte in heel Giethoorn.
		2. Ontwikkelen adequate planning- en monitoringsystematiek voor de woningprogrammering.	2023	Met bureau RuimteWerk is een capaciteitsplanning en handreiking afwegingskader woningbouwplannen opgezet. Deze actie is afgerond. De monitoring is een continu proces. Op basis daarvan wordt de raad twee keer per jaar over de stand van zaken woningbouwplannen geïnformeerd. Vanuit de provincie Overijssel is het monitoringssysteem Domiportal opgezet waarin de voortgang van de woningbouwontwikkelingen worden gevolgd.
		3. Bestaande plancapaciteit aanpassen en nieuwe plancapaciteit baseren op uitkomsten woningmarktonderzoek 2021, in aantallen en kwaliteiten.	Doorlopend	Het woningmarktonderzoek (2021) en de Woonagenda (2022 -2026) vormen voor alle plannen het kompas voor de invulling van de plancapaciteit. In 2025 is een nieuw woningmarktonderzoek uitgevoerd. Met de uitkomsten hiervan is een Volkshuisvestingsprogramma opgesteld (vervangt de Woonagenda). Dit Volkshuisvestingsprogramma wordt in het najaar van 2026 vastgesteld.
		4. Ontwikkelen raadsvoorstel (inclusief globale planning) met daarin nieuwe grondexploitaties voor de komende jaren.		Deze actie gaat over het invullen van de 700 woningen waar nog geen plannen voor waren. Dit wordt meegenomen in de stand van zaken woningbouw. Wanneer er een ruimtelijk plan op de 'nieuwe' gronden ontwikkeld wordt, volgt een raadsvoorstel met grondexploitatie.
		5. Prestatieafspraken met woningcorporaties over het toevoegen van 140 sociale huurwoningen en eventueel vrije sector huur.	Jaarlijks nieuwe jaarschijf	De meerjarige prestatieafspraken met Woonconcept en Wetland Wonen Groep zijn vastgesteld en ondertekend voor minimaal 140 sociale huurwoningen. De jaarschijf voor 2026 is vastgesteld.
		6. Aanpassen woningbouwlocatieatlas sociale huur 2018 en ontwikkelen planning- en monitoringsystematiek die aansluit op de cyclus van de prestatieafspraken.	Doorlopend	Er is periodiek overleg met de woningcorporaties over het actualiseren en up to date houden van de locatieatlas. Meerdere locaties zijn sinds 2018 ingevuld. Vanuit de prestatieafspraken ligt de ambitie hoger dan de genoemde aantallen in de Woonagenda. Inmiddels zijn voldoende locaties in beeld om aan de sociale huuropgave te voldoen. Echter is nog niet alles harde plancapaciteit. De vraag naar sociale huur neemt toe. Uitgangspunt is verdeling 30-40-30 bij nieuwe plannen.
		7. Geschikte locaties voor ouderenwoningen in kaart brengen zoveel mogelijk nabij voorzieningen in de voorzieningskernen en de basiskernen.	Doorlopend	Dit is onderdeel van de woningprogrammering. Bij nieuwe initiatieven toetsen we aan de Woonagenda. Er is een extra opgave rondom ouderenhuisvesting, deze staat in de lokale visie wonen, welzijn en zorg en de opgave vertalen we met betrokken partijen naar gebieden. De visie wonen, welzijn en zorg is in 2025 vastgesteld.
		8. Streven naar 10-20% innovatieve woonvormen in de woningprogrammering. Onderzoek naar instellen fonds of subsidieregeling voor innovatieve woonvormen en initiatieven inwoners (CPO, wooncoöperatie).	Doorlopend	In Scheerwolde heeft een CPO-groep 4 rijwoningen gerealiseerd. Bij de programmering van nieuwe woningbouwlocaties bekijken we of CPO een mogelijkheid is. In Ossenzijl is een eigen woonstichting opgericht. Er zijn vier tijdelijke sociale huurwoningen voor starters uit Ossenzijl gerealiseerd. Ondertussen is het CPO-beleid vastgesteld. In Steenwijkerwold is een presentatie gegeven over de Knarrenhof. Er was een grote opkomst. Samen met werkgroep wonen onderzoeken we of er in Steenwijkerwold een dergelijk concept gerealiseerd kan worden. Het beleid voor tiny houses hebben we aangepast en ook is er beleid gekomen voor pre-mantelzorgwoningen. De eerste vergunningen zijn inmiddels verleend. In Wanneperveen en Belt Schutsloot zijn we in gesprek met de belangenverenigingen of gronduitgifte aan een CPO-groep mogelijk is.

Thema	Status	Actie	Planning	Voortgang
Versnellings-aanpak		9. Plan van aanpak voor extra inzet op realiseren harde, zachte en nieuwe plancapaciteit en het versnellen van planprocedures.	2023	Gereed. Er is een aanjager lokale woningbouw werkzaam. We hebben met behulp van inhuur het team woningbouw op sterkte. Het niet altijd snel kunnen opschalen in capaciteit kan leiden tot vertraging in projecten. Dit kan leiden tot achterstanden., maar dat is op dit moment niet aan de orde. Wij gebruiken incidentele middelen om daar waar het knelpunt is, zo snel mogelijk tot een organisatorische oplossing te komen. Om de interne capaciteit niet de oorzaak van vertraging te laten zijn. We zetten waar nodig gerichte search in.
		10. Versnellen sleutelproject Steenwijk Zuidoost en Vollenhove met instrumenten die provincie hiervoor biedt.	2023 en verder	We zetten vol in op realisatie van deze locaties. Voor Steenwijk Zuidoost is met de toekenning van de WBI-subsidie een oplossing voor de sanering van de Pfas-problematiek gevonden. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. De sanering en het bouwrijp maken van het terrein zijn eind dit jaar gereed. De verkoop van de eerste fase van de woningen is gestart. De bouw van de woningen start in 2027. Voor de herinrichting van de Meppelerweg en de aanleg van een rotonde in de Schansweg is een WoKT subsidie toegekend. Na behandeling van de ingediende zienswijzen wordt naar verwachting het bestemmingsplan in de eerste helft 2027 ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Voor de aanpassing van de infrastructuur (met name voor aanleg van de benodigde rotonde) is een WoKT subsidie toegekend. Het plan kent desondanks een negatieve exploitatie waardoor de gemeente financieel zal participeren in planrealisatie. Met ontwikkelaar worden daartoe afspraken gemaakt, die worden opgenomen in de anterieure overeenkomst.
		11. Aansluiten bij gebiedsgerichte aanpak voor Noordwest-Overijssel om knelpunten in relatie tot stikstofdepositie het hoofd te bieden.	2023 en verder	Ook in 2026 zijn er aandachtspunten in relatie tot stikstofdepositie. De gebiedsgerichte aanpak brengt nog geen structurele oplossing voor stikstofknelpunten bij woningbouw, en dit wordt ook niet op korte termijn verwacht. We bieden maatwerk op locaties met aandachtspunten door te denken in creatieve oplossingen. Mogelijk dat de recente ontwikkelingen over het intern salderen en externe salderen (met afoming) een oplossing bieden. Vraag blijft of deze oplossingen juridisch standhouden.

Thema	Status	Actie	Planning	Voortgang
Bestaande voorraad		12. Inzet op gebiedsgerichte aanpak energietransitie en organiseren wijkaanpakken met behulp van bewonersinitiatieven.	2023 en verder	Er is een positieve ontwikkeling gaande in de Gagels. De werkgroep die tijdelijk het beheer van het wijkcentrum heeft overgenomen, heeft zich eind vorig jaar ingeschreven bij de KvK als Buurtstichting de Gagels. Deze stichting heeft als doel om in gezamenlijkheid met diverse werkgroepen en wijkbewoners een hechte, zorgzame en bruisende wijk te creëren, waarin bewoners zich verbonden voelen, maar elkaar omkijken en actief bijdragen aan een fijne leefomgeving. Er zijn al verschillende initiatieven opgestart / in ontwikkeling, zoals gezamenlijk eten, een AED project, een buurtuin en een buurtmoestuin. De Stichting, Woonconcept en de gemeente voeren daarnaast gesprekken, over het toekomstbestendig beheer van het wijkcentrum. Ook zijn Woonconcept en de gemeente in gesprek over de gezamenlijke aanpak van het groen in de 'platte daken buurt'. Eind vorig jaar is de opdracht verleend om een Optrommelactie te starten in Steenwijk West. De korf, de wijkvereniging, woonconcept, en de gemeente zijn gezamenlijk opdrachtgever (de gemeente is penvoerder). Doel van de Grote Optrommelactie: Inzicht krijgen in de wensen uit de wijk, eigenaarschap bevorderen, de wijkvereniging en het de Korf versterken. Na een lange voorbereidingstijd, is de Grote Optrommelactie op zaterdag 21 maart van start gegaan. 17 juni zijn de eerste resultaten van de Grote Optrommelactie (door middel van een ludieke bingo) gepresenteerd aan de wijkbewoners. Achter de schermen wordt er hard gewerkt aan het in kaart brengen van alle resultaten. Hoewel het vooral de inwoners zijn die aan de slag moeten / gaan met de resultaten, hebben Woonconcept en de gemeente al

				aangegeven het vervolg te willen ondersteunen. Over de manier waarop, worden nog gesprekken gevoerd. Gebiedsteams en gebiedsgericht samenwerken In februari 2023 zijn we gestart met de gebiedsteams. Eind 2025 zijn we gestart met de evaluatie van de gebiedsteams. Eind 2026 ronden we de evaluatie van de gebiedsteams af. Daarnaast zijn Wetland Wonen, Woonconcept, Sociaal Werk de Kop en de gemeente in gesprek over de doorontwikkeling van het gebiedsgericht samenwerken. De uitkomsten van de evaluatie van de gebiedsteams, zullen hierin meegenomen worden.
		13. Voordragen nieuwe integrale wijkvernieuwingsprojecten bij provincie en voor Rijksfondsen.	2023 en verder	Als er een nieuw wijkvernieuwingsproject start, zoeken we actief contact met de provincie en Rijk voor fondsen die we in kunnen zetten.
		14. Bij sloop/herstructurering uitkomsten woningmarktonderzoek leidend laten zijn en streven naar een gedifferentieerd woonmilieu in kernen en wijken.	Doorlopend	Bij RO en Vergunningen wordt inmiddels strak getoetst aan de Woonagenda. Bij herstructureringsopgaven, streven we naar een gevarieerd woningaanbod met verschillende woningtypen en huurprijzen.

Thema	Status	Actie	Planning	Voortgang
Bestaande voorraad		15. Prestatieafspraken met woningcorporaties voor verduurzaming van sociale huurwoningen met een energielabel E of slechter.	2023-2027	Wordt uitgevoerd binnen cyclus prestatieafspraken. Samen met de woningcorporaties is de aanpak Gewoon Besparen ontwikkeld, specifiek gericht op het terugbrengen van energiearmoede bij koop- en huurwoningen. Zo worden onder andere energiecoaches en -adviseurs ingezet. Het Gewoon Besparen Fixteam is in 2024 opgericht. Zij voeren kleine energiebesparende maatregelen gratis uit. Dit team heeft inmiddels 514 woningen bezocht. In diverse kernen heeft het Fixteam kleine aanpassingen gerealiseerd als folie/tochtstrips. In 2026 zijn er het eerste half jaar 3 straatacties uitgevoerd. Daar waar mogelijk worden straatacties gecombineerd met het gebiedsteam. De regelingen worden het gehele jaar onder de aandacht gebracht bij inwoners via de Gewoon Besparen communicatiecampagne. We hebben de afspraak met de corporaties dat eind 2027 de sociale huurwoningen met slechte labels E, F of G uit gefaseerd zijn. Woonconcept zet volop in op verduurzaming. Het gros van de woningen wordt voor het einde van 2028 opgepakt.
		16. Informatievoorziening verduurzamen en stimuleringsregelingen voor particuliere woningeigenaren.	Doorlopend	Dit gebeurt via de reguliere kanalen: Stichting Duurzaam Steenwijkerland, Duurzaam Bouwloket, Besparen in de Kop, brieven vanuit de gemeente, sociale media campagnes en onze eigen website. Ook wordt er elk jaar eind oktober een infodag duurzaam wonen georganiseerd. Daarnaast informeren de woningcorporaties huurders over de specifieke mogelijkheden over het verduurzamen van hun huurwoningen.
		17. Aansluiten bij inventarisatie West-Overijssel naar beschikbare instrumenten en maatregelen voor kwaliteitsimpuls bestaande voorraad.	2023 en verder	In Overijssel is de Woonkeuken. Dit is het netwerk van partijen die zich bezighouden met de toekomst van wonen in Overijssel. De provincie heeft de Woonkeuken ingesteld als platform voor vrije uitwisseling van kennis en ideeën, gericht op beleidsontwikkeling en planvorming voor een passend en duurzaam woningaanbod nu en in de toekomst. Wij zijn hierbij aangehaakt. Ook zijn in de Provinciale Woonagenda algemene principes voor de ontwikkeling van het wonen in de provincie opgenomen; zowel kwantitatief als kwalitatief. In de Woondeal zijn deze principes verder aangescherpt tot afspraken. De Woondeals zijn recent herijkt. We zijn hierbij aangesloten. Verder wordt de voortgang van de woningbouw gemonitord in Domiportal.

Thema	Status	Actie	Planning	Voortgang
Toegankelijkheid en slaagkansen op de woningmarkt		18. In de woningprogrammering borgen dat minimaal 30% van de nieuwbouw in de sociale huur of goedkope koop wordt gerealiseerd.	Doorlopend	Onderdeel woningprogrammering. In de herijkte Woondeal West-Overijssel is het 30-40-30 principe (30% sociaal, 40% middenhuur & betaalbare koop en 30% vrijesector) uitgangspunt voor lokaal beleid, prestatieafspraken en uitgangspunt bij plan- en gebiedsontwikkelingen benoemd. Sleutelprojecten worden hierop gemonitord door provincie. In ons coalitieakkoord is het uitgangspunt 30-40-30 ook opgenomen.
		19. Prestatieafspraken met woningcorporaties over benodigde kwaliteiten en prijscategorieën bij nieuwbouw of woningvernieuwing.	2023-2027	Afgesproken in prestatieafspraken is dat woningmarktonderzoek en Woonagenda leidend zijn.
		20. In stand houden gemeentelijke regeling startersleningen.	2023 en verder	Er wordt nog steeds goed gebruik gemaakt van de starterslening. In 2025 en 2026 (tot 1 juli) zijn er 47 startersleningen verleend. Deze starters hebben woningen in Blokzijl, Belt-Schutsloot, Kuinre, Oldemarkt, Sint Jansklooster, Steenwijk, Tuk en Vollenhove gekocht. Daarnaast zijn bij SVn 9 reserveringen in behandeling en zijn er 3 Toewijzingen afgegeven om een starterslening aan te vragen. En is er nog ruimte voor 12 starters om de maximale starterslening aan te vragen. Bij de vaststelling van de perspectiefnota is €500.000 2026 beschikbaar gesteld voor startersleningen.
		21. Gericht de samenwerking zoeken met partijen die willen investeren in de bouw van starterswoningen en patiowoningen.	2023 en verder	In verband met het Didam arrest is 1 op 1 samenwerking met partijen niet mogelijk. Bij toekomstige locaties wordt een openbare verkoopprocedure (Tender) gehouden. Met randvoorwaarden sturen we gericht op starterswoningen en patiowoningen. In Blokzijl en Steenwijkerwold hebben we met de aanbesteding gestuurd op betaalbare woningen voor starters. De woningen in Blokzijl worden in 2026 opgeleverd. Het omgevingsplan voor de Woldschool in Steenwijkerwold wordt ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.
Thema	Status	Actie	Planning	Voortgang
		22. In kaart brengen instrumenten voor het stimuleren van de bouw van betaalbare starterswoningen en patiowoningen en bruikbare instrumenten gericht inzetten.	2023 en verder	We houden de ontwikkelingen van het Rijk en de provincie in de gaten. Het Rijk heeft dit jaar een realisatiestimulans gelanceerd. We hebben de startbouw van betaalbare woningen doorgegeven aan het Rijk, om hiervoor Realisatiestimulans te krijgen. De provincie heeft een subsidie “betaalbaar wonen in kleine steden en dorpen”. Waar dit kan, maken we daar gebruik van. Zo hebben we de afgelopen jaren al tweemaal middelen uit Starbouwinpuls ontvangen (Blokzijl en Sint Jansklooster) en zijn middelen uit Woningbouwinpuls toegekend voor Steenwijk-Zuidoost.
Toegankelijkheid en slaagkansen		23. Inzet op flexwonen.	2023 en verder	We zien dat de druk het (sociale) woningaanbod toeneemt. Corporaties geven aan liever in te zetten op permanente woningbouw dan flexwonen. In Ossenzijl zijn door inzet van het dorp zelf 4 tijdelijke sociale huur woningen gerealiseerd. Een uitgebreid locatieonderzoek heeft uitgewezen dat geschikte locaties ook al in beeld zijn voor permanente woningbouw of juist ook geschikt voor andere doelgroepen zoals bijvoorbeeld woonwagenvolwoning.
		24. Onderzoek naar kansen woningsplitsing en uitwerken voorstel.	2023	10 december 2024 is een informatienota naar de raad gestuurd om duidelijk te verschaffen hoe omgegaan wordt met kavelsplitsing voor het realiseren van meer woningen.
		25. Kansen in beeld brengen en ontwikkelen ruimtelijk kader vrijkomende agrarische bebouwing (VAB).	2023 en verder	In samenwerking met de provincie en omliggende gemeenten is aan beleid gewerkt. Vanuit de gemeente leggen we ook een relatie met de gebiedsprocessen die in het kader van de stikstofproblematiek worden gevoerd. De randvoorwaarden toekomst bij vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) zijn 27 mei 2025 vastgesteld door de raad.
		26. Prestatieafspraken met corporaties opstellen over zorgdoelgroepen als uitstroom Beschermd Wonen, huisvesting statushouders en woonwagenvolwoning (Voor huisvesting arbeidsmigranten aansluiten bij afspraken in regionaal verband).	2023-2027	Hier zijn afspraken over gemaakt. Dit wordt uitgevoerd in de cyclus prestatieafspraken. De taakstelling statushouders voor de eerste helft 2026 is voor 1 juli behaald. Het onderzoek naar de behoefte aan woonwagenvolwoning en het beleid zijn opgeleverd. We hebben een actueel beeld van de vraag en het aanbod (koop en huur). We hebben een locatiestudie gedaan naar de uitbreidingsmogelijkheden. Zowel op de huidige locaties en voor nieuwe locaties. Op twee huidige locaties willen we uitbreiden en we onderzoeken nu drie zoeklocaties. Wetland Wonen en

op de woningmarkt				Woonconcept bepalen aan de hand van het gemeentelijk woonwagenebeleid welke inzet zij kunnen leveren.
		27. Actief op zoek naar enkele locaties en ontwikkelaars voor het realiseren van ca. 60 eenheden beschut wonen in Steenwijk, Vollenhove en Oldemarkt in de nabijheid van (zorg)voorzieningen (30 in Steenwijk, 15 in Vollenhove en 15 in Oldemarkt).	2023 en verder	Als gemeente faciliteren we projecten van derden. In Oldemarkt is een initiatief (achter de kerk). Verder kijken we bij gronden die we in eigendom hebben, of deze woonvorm daar mogelijk en passend is. In Steenwijk zijn vergunningen verleend voor uitbreiding van twee bestaande zorglocaties. Daarnaast hebben we in 2025 met corporaties, zorg- en welzijnspartijen een lokale visie wonen, welzijn en zorg opgesteld.

Thema	Status	Actie	Planning	Voortgang
Bovenregionale vraag		28. Aansluiten op lopende trajecten als de Verstedelijkingsstrategie van de regio Zwolle.	2023 en verder	We maken onderdeel uit van het NOVEX-gebied Regio Zwolle. Vanuit de Regio zijn we bijvoorbeeld betrokken bij het programma Stationsomgevingen.
		29. Na besluitvorming over verstedelijkingsstrategie: woningbouwlocaties bepalen en programma ontwikkelen met leidende principes uit de woonagenda.	2023 en verder	Het ambitiedocument spoorzone, inclusief ontwikkelstrategie is eind 2024 door de gemeenteraad richtinggevend vastgesteld. Het ambitiedocument is bouwsteen voor de Stadsvisie Steenwijk. Deze visie is eind 2025 vastgesteld.

Thema	Status	Actie	Planning	Voortgang
Rol gemeente		30. In beeld brengen in welke kernen een actieve grondpositie nodig is.	2023 en verder	Op diverse locaties wordt gekeken naar de mogelijkheden om grondposities in te nemen binnen de kaders van de Woonagenda.
		31. Kansen en knelpunten in beeld brengen van sturingsinstrumenten die meer ruimte kunnen bieden aan lokale vraag en voorbereiden advies.	2022/2024	We onderzoeken, in lijn met de door de raad aangenomen motie van januari, of we instrumenten doelmatig en handhaafbaar kunnen toepassen. Dit nemen we ter verduidelijking op als actie in het VHP. Overigens heeft het Kadaster in 2025 voor ons onderzoek gedaan naar schaarste op de woningmarkt. Uit dit onderzoek blijkt o.a. dat starters uit Steenwijkerland relatief vaak slagen (meer dan 60%) ten opzichte van starters buiten Steenwijkerland, die hier een woning kopen. De gemeente maakt zich sterk voor de bouw van goedkope en betaalbare huur- en koopwoningen. Hierbij zet de gemeente, binnen de juridische mogelijkheden in, op voorrang voor eigen inwoners. De voortgang van de woningbouwopgave blijven we volgen via periodieke monitoring en rapportages, zodat we op tijd kunnen bijsturen. De gemeente heeft eerder de insteek gekozen om haar capaciteit in het aanjagen van de bouw van goedkope en betaalbare huur- en koopwoningen in te zetten. Het onderzoek naar doelmatigheid en handhaafbaarheid gaat uitwijzen of we de insteek behouden of veranderen.
		32. Voorstel uitwerken te maken afspraken met ontwikkelaars om op nieuwbouwlocaties speculatie tegen te gaan.	2022	Met projectontwikkelaars kijken we hoe de betaalbare nieuwbouwwoningen zoveel mogelijk aan eigen inwoners kunnen worden verkocht. Zelfbewoningsplicht is een van instrumenten die we hiervoor inzetten.

Thema	Status	Actie	Planning	Voortgang
Samenwerking		33. Organiseren jaarlijkse bijeenkomst met marktpartijen om ontwikkelingen in de Steenwijkerlandse woningmarkt door te spreken en gezamenlijk resultaten te boeken.	Jaarlijks	In 2025 zijn er diverse participatie momenten geweest met marktpartijen. Marktpartijen hebben meegedacht over de visie wonen, zorg en welzijn en zijn betrokken bij het nieuwe Volkshuisvestingsprogramma. Zo is er een bijeenkomst geweest met makelaars over het woningmarktonderzoek. Makelaars en vastgoedpartijen zijn ook uitgenodigd om mee te denken over het uitvoeringsprogramma wonen, welzijn en zorg. In 2026 hebben we weer een Wooncongres georganiseerd. Tijdens dit congres hebben we de resultaten gepresenteerd van de afgelopen vier jaren in combinatie met onze woonagenda. Ook hebben we een doorkijk gegeven naar het nog vast te stellen Volkshuisvestingsprogramma.

-  op koers
-  doorlopend
-  heeft aandacht nodig
-  er zijn problemen

