Reactienota Raadsadviezen Volkshuisvestingsprogramma

Team: Ruimtelijke ontwikkeling en projecten
Auteur: Regieteam Wonen
Datum: September 2026
Versie: 1

Adresgegevens Postbus 162, 8330 AD Steenwijk • Vendelweg 1 Steenwijk• telefoon 14 0521 •
e-mail info@steenwijkerland.nl • www.steenwijkerland.nl • bankrekeningnummer NL19 BNGH 0285 0924 21
Gemeentelijke producten kunt u ook aanvragen via onze website.

Inhoudsopgave

1. Inleiding ***3***
2. Reactie Raadsadviezen ***4***
Forum voor Democratie 4
BGL 5
Lijst Van Andel 13
CDA 16
D66 18
PRO 20
VVD 26
STEM Steenwijkerland 27

1. Inleiding

In de politieke markt van 15 september heeft de gemeenteraad het Volkshuisvestingsprogramma (VHP) besproken. Hoewel het college bevoegd is om het VHP vast te stellen, was er nadrukkelijk de wens om de raad actief te betrekken bij de totstandkoming. Daarom is de raad gevraagd:

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

In dit document zijn de adviezen uit de politieke markt per partij weergegeven, inclusief de reactie van het college en de wijze waarop deze inbreng is meegenomen bij de vaststelling van het VHP. Daarmee is inzichtelijk hoe de raad het programma heeft beïnvloed en waar het VHP wordt aangescherpt of verduidelijkt.

De reactienota heeft de volgende opzet: in paragraaf 2 is de inbreng van de partijen opgenomen, en zijn de adviezen/vragen voorzien van een reactie.

2. Reactie Raadsadviezen

Forum voor Democratie

1.		
	Forum voor Democratie is in grote lijnen positief over het Volkshuisvestingsprogramma. Ze beginnen met een compliment. Op veel plekken in Steenwijkerland wordt gebouwd of zijn plannen in ontwikkeling. Dat is hard nodig en goed om te zien dat de gemeente daar werk van maakt. Voor Forum voor Democratie is het belangrijk dat we woningen bouwen waar onze inwoners echt behoefte aan hebben. Dit geldt zeker voor starters, senioren en jonge gezinnen die graag in hun eigen dorp of gemeente willen blijven wonen. Juist voor starters is een woning vinden, die ze kunnen betalen, lastig. De belangrijkste boodschap: blijf woningen bouwen waar behoefte aan is op de juiste plekken en zorg ervoor dat onze eigen inwoners en starters een woning kunnen vinden.	
1.1	Vraag over stikstof, hoeveel woningbouwprojecten lopen vertraging op dreigen op te lopen door stikstof of Natura 2000 gebied. Wat kunnen nieuwe stikstofplannen uit Den Haag betekenen voor wat we de komende jaren willen bouwen? Wat kan de gemeente doen om ervoor te zorgen dat de bouw hierdoor niet komt stil te liggen?	Dit is per project en situatie specifiek. In onze monitoring benoemen we de knelpunten per project. De stand van zaken woningbouw 1 juli 2026 is via een informatienota gedeeld met de gemeenteraad. Deze monitoring blijven we doen en periodiek delen met de gemeenteraad. Wat de nieuwe kabinetsplannen gaan betekenen voor onze woningbouwplannen moet nog blijken. En is afhankelijk van besluitvorming in de Tweede en Eerste Kamer.
1.2	Bij nieuwbouw is 30% sociale huur, 40% betaalbare woningen en 30% woningen in het dure segment het uitgangspunt voor de verdeling. Hoe strikt houdt gemeente vast hieraan? Kan hiervan worden afgeweken als er een andere behoefte is in de kern/dorp? Bijvoorbeeld als daar meer behoefte is aan betaalbare woningen voor starters?	In de Woondeal West-Overijsel staat dat gemeenten in de regio het uitgangspunt 30% sociale huur, 40% betaalbaar en 30% middelduur of duur hanteren. Als gemeente doen we dit en sturen we op een gedifferentieerd bouwprogramma. We streven naar 30% sociaal binnen een nieuwbouwplan. Is dat niet haalbaar, dan willen we dat dat ergens anders in onze

		gemeente gecompenseerd wordt, bijvoorbeeld via een vereveningsfonds. We voldoen daarmee aan de eisen van het Rijk, om 30% sociale huur en twee derde betaalbaar te bouwen. Sterker nog: als we de adviezen uit het woonbehoefteonderzoek volgen, dan voegen we zelfs iets meer betaalbaar toe. Die marge gebruiken we om flexibel met programma's om te kunnen gaan. We kijken per kern, samen met corporatie en dorpsbelang, waar behoefte aan is en wat financieel haalbaar is.
1.3	Woningen voor eigen inwoners. Gemeente zoekt binnen regels naar meer mogelijkheden om bij woningen meer voorrang te geven aan mensen uit Steenwijkerland. Wanneer verwacht college meer duidelijkheid te kunnen geven over het voorrang geven aan eigen inwoners bij het vinden van een woning?	In 2027 starten we met het onderzoek naar bewoningsplicht. Dit nemen we als actie op in het VHP.

Conclusie
De aandachtspunten van Forum voor Democratie leiden **deels** tot een wijziging van het VHP. Het onderzoek naar bewoningsplicht wordt als actie opgenomen en we starten daarmee in 2027. Stikstof en mogelijke vertragingen worden al projectmatig gemonitord, dit blijven we doen. De gevolgen van nieuwe kabinetsplannen zijn nog onbekend. De 30-40-30 verdeling blijft ons uitgangspunt waarbinnen we flexibel kunnen inspelen op de lokale behoefte.

BGL

2.		
	BGL herkent zich in de hoofdlijn van het VHP. De inhoud komt niet uit de lucht vallen.	
2.1	BGL had en heeft de wens voor woningbouw in kleine kernen. De eerste resultaten zijn zichtbaar, maar het mag meer aandacht hebben.	De woningbouw in kleine kernen heeft onze volle aandacht. De lijn die we ingezet hebben bij de start van de Woonagenda, zetten we door met dit VHP. De voortgang van projecten krijgt u periodiek te zien via de 'Stand van zaken woningbouw'.

2.2	BGL wil het college ondersteunen en roept het college op om te blijven strijden voor woningbouw Belt-Schutsloot en Wanneperveen. Ook Giethoorn vraagt extra inzet en aandacht.	Er zijn plannen in beide kernen waar wij vol op inzetten. Helaas zijn hier knelpunten op het gebied van stikstof. Hierover zijn we in overleg met de provincie. Als de raad ons kan ondersteunen, maken we daar gebruik van. In het VHP staat al dat Giethoorn prioriteit heeft. De raad ontvangt een informatienota over de ontwikkelingen woningbouw Giethoorn.
2.3	Het borgen van betaalbaarheid is een belangrijk aandachtspunt. BGL vraagt het college om de betaalbaarheid te borgen door zelf actief grond aan te kopen waar dat passend is. Om er meer regie op te kunnen hebben en houden.	In ons VHP staat dat we meer grip op de woningmarkt willen houden. We gebruiken volgens het gemeentelijk grondbeleid de situationele aanpak: wanneer zich kansen voordoen die aantoonbaar bijdragen aan de realisatie van onze volkshuisvestingdoelstellingen kan de gemeente besluiten om actief grondbeleid toe te passen. Verder willen we onder andere onze Reserve Volkshuisvesting hiervoor beter benutten.
2.4	Mooi dat de verbinding in het VHP is gelegd met de Visie op wonen, welzijn en zorg 2025-2030, vooral met oog op de vergrijzing. We moeten zorgen dat senioren passend kunnen wonen, ook om straks niet met een verkeerde woningvoorraad te zitten. We zullen hen moeten verleiden om te verhuizen. Niet zo eenvoudig als je van een grote woning naar een kleinere woning moet, en als de kleine woning dan duurder is. Hier zijn extra inzichten en aandacht voor nodig om daar stappen in te kunnen maken.	Een actie uit het VHP is dat we doorstroming op de woningmarkt willen stimuleren en onderzoeken hoe dit kan. Dit sluit aan op het uitvoeringsprogramma Wonen, welzijn en zorg en pakken we, in samenwerking met de corporaties en de zorginstellingen, op in 2027. De woningen die we bouwen voor de doelgroep ouderen zijn levensloopbestendig en daardoor ook inzetbaar voor andere doelgroepen. Daarnaast monitoren we periodiek de woningmarkt en sturen we waar nodig bij.
2.5	Er zijn veel verschillende aandachtsgroepen en daarnaast zijn er ook nog verschillende urgentie categorieën waar we rekening mee moeten houden. Dat is best een uitdaging omdat niet van tevoren helder is om hoeveel mensen dat precies gaat. Aandacht gevraagd voor kwetsbare vrouwen en vallen ook onder de urgentie categorie. Voor vrouwen is meer nodig	In ons coalitieakkoord benoemden we het al: het behouden en versterken van sociale verbondenheid is van groot belang. Een samenleving waarin mensen elkaar kennen, treffen, naar elkaar omkijken en verantwoordelijkheid nemen voor hun leefomgeving, vormt de basis voor veiligheid en leefbaarheid. Voor een leefbare gemeente is het van wezenlijk belang dat er voldoende woningen zijn én dat mensen elkaar kunnen ontmoeten,

	dan alleen een woning ze hebben ook passende ondersteuning, continuïteit in de ondersteuning en respectvolle erkenning nodig. Veiligheid is voor iedereen belangrijk. Als het voor vrouwen veilig is, is het voor iedereen veilig. Volkshuisvesting gaat niet alleen over passend wonen maar ook over leefbaarheid en ruimte voor ontmoeten. Aandachtspunt hierbij is het onderhoud van de openbare ruimte. Als het er netjes en verzorgd uitziet doet dat wat met het welbevinden van mensen. Veiligheid in relatie tot groen: we willen allen een mooie groene omgeving wat ook wat doet met veiligheid.	zich kunnen ontwikkelen en de kans krijgen om te werken. Inwoners moeten zich thuis voelen in Steenwijkerland en actief kunnen meedoen in hun eigen kern en gemeenschap. In het Uitvoeringsprogramma Wonen, welzijn en zorg Steenwijkerland 2026-2030 wordt gesproken over uitstromers maatschappelijk opvang. Hieronder vallen ook slachtoffers huiselijk geweld (vrouwenopvang). Ook in ons verlichtingsbeleid staat opgenomen dat in centrum gebieden openbare verlichting wordt geplaatst. Veilig en voldoende verlichte straten en openbare ruimtes zorgen ook voor sociale veiligheid. Dit draagt bij aan een gelijkwaardige positie van meisjes en vrouwen in de openbare ruimte. Onze LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte) wordt dit jaar geactualiseerd. Dit is een vertaalslag van beleid naar de concrete inrichting van de openbare ruimte. Thema's als openbare verlichting, groenonderhoud en zichtlijnen komen daarin terug. De uitgangspunten uit de LIOR zijn ook de uitgangspunten bij woningbouwontwikkelingen.
2.6	Er moet aandacht zijn voor kwetsbare groepen in een reguliere woning. Aandacht voor verduurzamen woningen om het betaalbaar te houden. Lagere inkomens in relatie tot de huidige energietarieven.	Het verduurzamen van woningen draagt niet alleen bij aan de klimaatdoelen, maar helpt/kan ook helpen om woonlasten betaalbaar te houden. Ons doel is om met investeringen in duurzaamheid tegelijkertijd de kwaliteit en betaalbaarheid van wonen te verbeteren. Met de woningcorporaties maken we afspraken over het verduurzamen van hun woningvoorraad. Daarnaast sluiten we zoveel mogelijk aan bij natuurlijke vervangingsmomenten, bijvoorbeeld wanneer een cv-ketel aan vervanging toe is. Ook stimuleren en ondersteunen we particuliere woningeigenaren bij energiebesparende maatregelen. Door woningen beter te isoleren en het energieverbruik te

		verlagen, worden inwoners minder afhankelijk van schommelingen in energietarieven en kunnen de energielasten structureel afnemen. Daarmee werken we aan comfortabele, toekomstbestendige en betaalbare woningen. Het Warmteprogramma 2026-2036 van onze gemeente beschrijft hoe de gemeente in de komende tien jaar stapsgewijs zal werken aan een betrouwbaar, betaalbaar en duurzaam warmtesysteem. Dit programma gaat onder andere over besparing, isolatie en woningverbetering om woningen aardgasvrij te maken en samenwerking met inwoners, woningcorporaties en ondernemers om de warmtetransitie te realiseren.
2.7	Aandacht voor passend wonen i.r.t. mobiliteit. Goede looproutes voor mensen met bijvoorbeeld scootmobielen of andere hulpmiddelen. Naast wonen is het belangrijk dat mensen elkaar kunnen ontmoeten. Deze plekken moeten letterlijk en figuurlijk toegankelijk en laagdrempelig zijn. Ook qua sfeer en aanbod. Maak gebruik van bestaande sociale netwerken en de voorzieningen die we al hebben. De woonbehoefte is in beeld gebracht, maar heb ook aandacht voor de locaties waar de woning komt. Niet iedereen is mobiel of kan (gemakkelijk) vervoer regelen. Het is van belang dat ook minder mobiele mensen goed bij ontmoetingsruimten kunnen komen.	Hoe we samen met zorg- en welzijnspartijen werken aan een leefbare woonomgeving voor kwetsbare groepen staat in onze Visie op wonen, welzijn en zorg 2025-2030. We leggen daarin de verbinding met het sociaal domein. Zo zorgen we er samen voor dat inwoners met een zorgvraag op de juiste plek kunnen wonen, de ondersteuning krijgen die ze nodig hebben en gebruik kunnen maken van voorzieningen. Zo houden we Steenwijkerland leefbaar voor iedereen. We kijken samen met betrokken partijen of we voorzieningen en diensten op nieuwe manieren bij onze inwoners kunnen krijgen. Soms kan dat ook betekenen dat we inwoners naar voorzieningen toe brengen. Denk aan goed doelgroepenvervoer, zodat ouderen en mensen met een zorgvraag verbonden blijven met hun leefomgeving. Via een interactieve kaart kunnen we in een oogopslag zien welke ontmoetingsruimten er zijn. Maar ook waar veel geschikte seniorenwoningen staan en waar het ontmoeten ontbreekt.

Conclusie
De punten die BGL aandraagt, leiden **deels** tot een wijziging van het VHP. We nemen een actie op dat we onderzoeken hoe we het Volkshuishuisvestingsfonds beter kunnen benutten. De woningbouw in kleine kernen krijgt al prioriteit, stikstofknelpunten worden projectmatig opgepakt, en Giethoorn heeft prioriteit. Grip op de woningmarkt, doorstroming, leefbaarheid, verlichting, duurzaamheid en samenwerking met corporaties en zorgpartners zijn **al** onderdeel van het VHP en lopende programma's. Het aandachtspunt veiligheid in relatie tot openbaar groen nemen we mee bij de actualisatie van het LIOR.

CPB

3.		
	De CPB kan zich in hoofdlijnen vinden in het programma. Het zit niet zo zeer in plannen op papier maar uiteindelijk telt de uitvoering. Nieuwe woningen betekent ook leefbaarheid. Jongeren die in hun dorp kunnen blijven wonen en een gezin stichten. En voor ouderen die kunnen doorstromen. Dan is er ook draagvlak voor scholen en voorzieningen.	
3.1	Plannen, zelfs harde plannen, gaan niet door, door bijvoorbeeld stikstof en netcongestie. CPB begrijpt dat de gemeente niet alles zelf kan oplossen. Daarom adviseert de CPB het college om vroegtijdig met provincie, Rijk, netbeheerders, waterschap en projectontwikkelaars in overleg te gaan. Laat procedures waar mogelijk parallel lopen en zorg dat belangrijke projecten een alternatief scenario hebben.	Het college onderschrijft het belang van vroegtijdige afstemming met de partijen die invloed hebben op de haalbaarheid en uitvoering van woningbouwprojecten. De wijze waarop deze afstemming plaatsvindt, verschilt per onderwerp en project. Complexe initiatieven worden waar passend besproken aan de bestaande Omgevingstafel, met de relevante interne adviseurs en ketenpartners. Afstemming met het Rijk, provincie, ontwikkelaars en andere betrokken partijen vindt daarnaast plaats via de daarvoor aangewezen project- en beleidslijnen. Netcapaciteit wordt er ook zo vroeg mogelijk bij betrokken. Met de netbeheerder vindt hierover afstemming plaats. De beschikbaarheid en verdeling van netcapaciteit blijven echter mede afhankelijk van de netbeheerder. Werkzaamheden, onderzoeken en procedures worden waar mogelijk parallel voorbereid of uitgevoerd. Daarbij wordt steeds beoordeeld of daarvoor voldoende informatie beschikbaar is en of de werkzaamheden inhoudelijk en juridisch niet van elkaar afhankelijk zijn. Parallel

		werken doen we waar het de voortgang ondersteunt, zolang dit niet ten koste gaat van de zorgvuldigheid of leidt tot onnodig onderzoek. Bij belangrijke projecten worden, wanneer dit inhoudelijk zinvol en uitvoerbaar is, alternatieve varianten, fasering of oplossingsrichtingen onderzocht. Niet voor ieder project kan echter vooraf een volledig alternatief scenario worden uitgewerkt of gegarandeerd. Sommige belemmeringen zijn locatie specifiek of afhankelijk van besluiten, financiële haalbaarheid, capaciteit of medewerking van andere partijen.
3.2	De ambitie is: passende en betaalbare woning voor iedereen. CPB staat daar 100% achter. Er is aandacht voor senioren met een zorgvraag, woonwagens, beschermd wonen en spoedzoekers. Maar wanneer ben je precies een spoedzoeker?	Een spoedzoeker iemand die door bijzondere omstandigheden per direct op zoek is naar onderdak. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij huisuitzettingen, echtscheidingen, of als een persoon in financiële problemen komt. Spoedzoekers hebben vaak een grote behoefte aan snel beschikbare en betaalbare woonoplossingen, zoals tijdelijke woningen of sociale huurwoningen. Ter verduidelijking nemen we de definitie van spoedzoeker op in de begrippenlijst bij het VHP.
3.3	De 30-40-30 regeling wordt gehanteerd als uitgangspunt. De CPB adviseert om hier zeker niet te strikt mee om te gaan. Maar om goed kijken naar de behoeftes in desbetreffende kern.	In de Woondeal West-Overijsel staat dat gemeenten in de regio het uitgangspunt 30% sociale huur, 40% betaalbaar en 30% middelduur of duur hanteren. Als gemeente doen we dit en sturen we op een gedifferentieerd bouwprogramma. We streven naar 30% sociaal binnen een nieuwbouwplan. Is dat niet haalbaar, dan willen we dat dat ergens anders in onze gemeente gecompenseerd wordt, bijvoorbeeld via een vereveningsfonds. We voldoen daarmee aan de eisen van het Rijk, om 30% sociale huur en twee derde betaalbaar te bouwen. Sterker nog: als we de adviezen uit het woonbehoefteonderzoek volgen, dan voegen we zelfs iets meer betaalbaar toe. Die marge gebruiken we om flexibel met programma's om te kunnen gaan.

		We kijken per kern, samen met corporatie en dorpsbelang, waar behoefte aan is en wat financieel haalbaar is.
3.4	Stimuleren van doorstroming is een actiepunt, Dat is nodig zowel bij koop als huurwoningen. Maar kijk hierbij niet alleen naar ouderen die kleiner willen gaan wonen. Kijk ook naar jongeren die al jaren in een woning zitten voor jeugdigen tot 25 jaar. Hulp met zoeken en/of verhuizen kan doorstroming bevorderen.	Een actie uit het VHP is dat we doorstroming in de breedte op de woningmarkt willen stimuleren en onderzoeken hoe dit kan. Dit sluit ook aan op het uitvoeringsprogramma wonen, welzijn en zorg en pakken we, in samenwerking met de corporaties en de zorginstellingen, op in 2027.
3.5	CPB is benieuwd naar het onderzoek naar bewoningsplicht. Ook vindt het CPB het vreemd dat sommige mensen in een huurwoning wonen en hun koophuis verhuren. Kan daar ook eens naar keken worden?	In 2027 starten we met het onderzoek naar bewoningsplicht. Dit nemen we als actie op in het VHP. Op dit moment bestaat er geen landelijke wet of regel die het bezit van een koopwoning uitsluit van het huren van een sociale huurwoning. Bij de reguliere toewijzing van sociale huur wordt vooral gekeken naar het huishoudinkomen en niet naar het vermogen. De corporaties volgen hierin de landelijke regelgeving t.a.v. inkomenstoetsing. Wel heeft het kabinet aangekondigd een vermogenstoets te willen invoeren voor nieuwe instroom in de sociale huursector. Daarbij wordt naast inkomen ook gekeken naar het vermogen van woningzoekenden.
3.6	Gemeente staat open voor initiatieven op gebied van inbreiding en transformatie. Misschien moeten we eens stapje verder gaan, en mensen op het idee brengen door marketing of stimuleren door bijvoorbeeld kosten verlagen bij een vergunningsaanvraag. Hetzelfde geldt voor hoogbouw. Dat zou bekend moeten worden gemaakt aan ontwikkelaars. Maar misschien gebeurt dat al.	We zijn en gaan in gesprek met dorpsbelangen over mogelijke inbreiding en transformatie in hun kern. We nemen uw idee over marketing in overweging. Met ontwikkelaars zijn we in gesprek over programmering. Waar hoogbouw kan en past is dit onderdeel van gesprek.
3.7	Bouw in alle kernen, dus ook Belt-Schutsloot en Giethoorn.	De woningbouw in de kernen heeft onze volle aandacht. De lijn die we ingezet hebben bij de start van de Woonagenda, zetten we door met dit VHP.

		Er zijn plannen in beide genoemde kernen waar wij vol op inzetten. In het VHP staat al dat Giethoorn prioriteit heeft. De raad ontvangt een informatienota over de (on)mogelijkheden van ontwikkelingen woningbouw Giethoorn.
3.8	Maak betaalbaar ook echt betaalbaar. Pak als gemeente regie waar dat nodig is.	We houden de Reserve Volkshuisvesting beschikbaar om sociale woningbouw te stimuleren. Om meer grip op de woningmarkt te houden, gebruiken we de situationele aanpak: wanneer kansen zich voordoen die aantoonbaar bijdragen aan de realisatie van onze volkshuisvestingsdoelstellingen kan de gemeente besluiten om actief grondbeleid toe te passen.
3.9	Zorg dat knelpunten niet jarenlang stilstaan betekent. Want plannen houden het dorp niet leefbaar, woningen wel.	Het college onderschrijft het belang van vroegtijdige afstemming met de partijen die invloed hebben op de haalbaarheid en uitvoering van woningbouwprojecten. De wijze waarop deze afstemming plaatsvindt, verschilt per onderwerp en project. Complexe initiatieven worden waar passend besproken aan de bestaande Omgevingstafel, met de relevante interne adviseurs en ketenpartners. Afstemming met het Rijk, provincie, ontwikkelaars en andere betrokken partijen vindt daarnaast plaats via de daarvoor aangewezen project- en beleidslijnen. Netcapaciteit wordt er ook zo vroeg mogelijk bij betrokken. Met de netbeheerder vindt hierover afstemming plaats. De beschikbaarheid en verdeling van netcapaciteit blijven echter mede afhankelijk van de netbeheerder. Werkzaamheden, onderzoeken en procedures worden waar mogelijk parallel voorbereid of uitgevoerd. Daarbij wordt steeds beoordeeld of daarvoor voldoende informatie beschikbaar is en of de werkzaamheden inhoudelijk en juridisch niet van elkaar afhankelijk zijn. Parallel werken doen we waar het de voortgang ondersteunt, zolang dit niet ten koste gaat van de zorgvuldigheid of leidt tot onnodig onderzoek.

		Bij belangrijke projecten worden, wanneer dit inhoudelijk zinvol en uitvoerbaar is, alternatieve varianten, fasering of oplossingsrichtingen onderzocht. Niet voor ieder project kan echter vooraf een volledig alternatief scenario worden uitgewerkt of gegarandeerd. Sommige belemmeringen zijn locatie specifiek of afhankelijk van besluiten, capaciteit of medewerking van andere partijen.

Conclusie
De punten die CPB aandraagt, leiden **deels** tot een wijziging van het VHP. We nemen een begrippenlijst op, waarin de definitie van spoedzoeker komt te staan. En het onderzoek naar bewoningsplicht wordt als actie opgenomen. We starten daarmee in 2027. Overige punten onderstrepen de bestaande koers, zoals de aanpak van stikstof en netcongestie, de 30-40-30 verdeling, doorstroming, inzet op kleine kernen, prioriteit voor Giethoorn en het actief grondbeleid. Deze maken al onderdeel uit van het VHP.

Lijst Van Andel

4.		
	Ambitieus plan en we hopen dat er veel van uitgevoerd kan worden. Meer woningen is hard nodig in onze kernen. Lijst Van Andel kan zich vinden in de hoofdlijnen van het VHP.	
4.1	Evalueer de participatie met plaatselijke belangen en bewoners en informeer de raad hierover. De bijdrage van Gietersbelang benadrukt dit naar ons idee. Maak bij evaluatiemomenten inzichtelijk hoeveel inwoners met een aantoonbare binding met onze gemeente geholpen zijn. Deel de trots hierover. Lijst Van Andel ziet graag dat eigen inwoners primair toegang houden tot de lokale woningmarkt. In het VHP komt dit ook terug, dat hier actief op wordt gestuurd, daarom blijven we hier graag van op de hoogte.	We hebben regelmatig contact met plaatselijke belangen om woningbouwplannen te bespreken. Als gemeente maken we een brede en transparante afweging van locaties. Bij verkenning van locaties worden bijvoorbeeld ruimtelijke mogelijkheden, doelgroepen, kosten en uitvoerbaarheid onderzocht. Verhuisbewegingen zijn onderdeel van het woningmarktonderzoek. In de onderzoeksperiode 2020-2024 zijn 62% van de woningen gebouwd voor de lokale en regionale behoefte. Bij bestaande bouw is dit percentage 70%. Dit verschilt wel per kern. In Vollenhove en Sint Jansklooster worden de meeste woningen verhandeld voor de lokale en regionale behoefte (74-75% bij bestaande bouw en 82-93% bij nieuwbouw). In de kleine kernen Noordwest en Oldemarkt is dit het laagst.

4.2	Maak bij evaluatie momenten inzichtelijk hoeveel inwoners met een eerdere binding met onze gemeente geholpen zijn. Veel jongeren vertrekken vanaf het VWO naar een universiteitsstad en zien we niet per se terug. Het is naar ons idee interessant om te weten hoeveel met het VHP geholpen zijn.	Het instroompatroon van Steenwijkerland is typisch voor een plattelandsgemeente: jongeren trekken weg naar steden met een universiteit of hogeschool, terwijl andere groepen instromen, vooral in de gezinsleeftijd. We weten niet of zij 'terugkeerders' zijn en dus een binding hebben met de gemeente.
4.3	Hoeveel van het VHP is besteed aan statushouders en hoeveel Oekraïners stromen in op de lokale reguliere woningmarkt? Er is onder inwoners veel onduidelijkheid over.	We hebben een wettelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Met corporaties hebben we in de meerjarige prestatieafspraken afgesproken dat maximaal 10% van de vrijkomende huurwoningen wordt aangeboden voor statushouders. Oekraïense vluchtelingen in onze gemeente verblijven vooral in gemeentelijke opvanglocaties. We vangen zowel jonge als oudere gezinnen op. Oekraïners hebben op dit moment tot en met 4 maart 2028 tijdelijke bescherming op grond van de Europese Richtlijn Tijdelijke Bescherming (RTB) en dus recht op opvang in Nederland. Af en toe kopen of huren Oekraïners een woning op de reguliere markt. In onze gemeente, maar ook in andere gemeenten. De verwachting is wel dat een deel van de Oekraïners in Nederland wil blijven als de oorlog in hun land stopt. Wat dat precies voor de woonvraag in onze gemeente betekent, is nog onzeker.
4.4	Op 4 maart 2027 vervalt de tijdelijke bescherming van Oekraïners. Onderzoek hoeveel Oekraïners hier willen blijven wonen en deel een prognose welke impact dit maakt op onze woonvraag. En keer terug naar de raad op welke termijn deze prognose beschikbaar is.	De datum in het VHP is inmiddels achterhaald. We passen deze aan naar 4 maart 2028. Sinds maart 2022 verblijven er Oekraïense vluchtelingen in onze gemeente. We hebben de afgelopen jaren gezien dat mensen hier wortelen door werk, onderwijs en (liefdes)relaties. Daarom is de verwachting dat een deel van hen hier wil blijven als de oorlog stopt. Tegelijk hebben we gezien dat nieuwe mensen komen, maar ook dat mensen vertrekken. Naar andere gemeenten, naar andere landen of terug naar Oekraïne. Dit maakt

		dat een prognose als verzocht lastig te maken is. Cijfers zijn snel weer achterhaald en geven een vertekend beeld. Uiteraard volgen we de (landelijke) ontwikkelingen over dit thema nauwgezet.
4.5	Reflecteer bij planvorming van middelgrote hoogbouw en/of andere gestapelde woonvormen ook hoe er is omgegaan met stads- en dorpsgezichten.	Bij nieuwe woningbouwplannen wordt altijd gekeken naar landschap, cultuurhistorische waarden en de stedenbouwkundige context, in combinatie met het beoogde woningbouwprogramma wordt de ontwikkeling vormgegeven. In de plantoelichting wordt dit beschreven. Bij de besluitvorming over de omgevingsplannen krijgt u hier als raad ook inzicht in.
4.6	Maak bij evaluatie momenten inzichtelijk wat de belemmeringen zijn geweest zoals stikstof en netcongestie voor vertraging tot uitvoering VHP.	De knelpunten en belemmeringen nemen we mee. U kunt deze periodiek lezen in de Stand van zaken woningbouw. Hierin staat dat per project, waarbij dat van toepassing is, vermeld.
4.7	Over verbouw van een bestaande woning lezen we niet veel terug. Bijvoorbeeld mantelzorgwoning. Is er gericht beleid op het vereenvoudigen van bouwregels zodat zulke oplossingen niet op belemmeringen stuiten in de toekomst.	In 2025 hebben we beleid gemaakt voor het plaatsen van of ombouwen van een deel van de bestaande bebouwing naar premantelzorg woningen met oog op de vergrijzing. Sinds het beleid er is, zijn er al 12 vergunningen afgegeven voor premantelzorgwoningen. Een mantelzorgwoning kan vergunningsvrij geplaatst worden mits deze voldoet aan de voorwaarden. Sneller en slimmer bouwen, met zo min mogelijk vertragende regels is het uitgangspunt van het kabinet. Zo werkt het kabinet aan verdere vereenvoudiging van het Bbl. Als gemeente volgen we deze ontwikkelingen.

Conclusie
De punten die Lijst van Andel aandraagt, leiden **deels** tot een wijziging van het VHP. We verduidelijken de tekst onder de kop Oekraïners en actualiseren de datum tijdelijke bescherming van Oekraïners in het VHP naar 4 maart 2028. Alle overige punten sluiten aan bij de bestaande koers: verhuisbewegingen, lokale binding, taakstelling statushouders, stedenbouwkundige inpassing, monitoring van knelpunten en het beleid voor (pre)mantelzorgwoningen zijn al onderdeel van het VHP en lopende uitvoering. Deze aandachtspunten bevestigen de ingezette lijn en vragen verder geen aanpassing van het programma.

CDA

5.		
	De fractie van het CDA bedankt het college voor het ontwerp Volkshuisvestingsprogramma dat voorligt. De strategische keuzes zijn herkenbaar. Veel bouwen, een gedifferentieerde aanpak per kern gebaseerd op onderzochte behoeftes en doorstroming op de woningmarkt staat centraal. Dat is goed en mooi. Ook de inzet op relatief veel betaalbare koop- en huurwoningen spreekt het CDA aan. Want we zijn het snel met elkaar eens dat het voor onze inwoners in het algemeen maar vooral voor onze jongeren een uitdaging is de woningmarkt te betreden. Ook goed te lezen dat het volume van de geprogrammeerde woningen ruim op peil is. Het CDA herkent zich in de hoofdlijnen van het VHP. Als beantwoording op vraag twee wil het CDA het college drie adviezen meegeven.	
5.1	De inzet voor jongeren mag concreter. Te denken valt aan zelfbouw, waar het kan en past binnen de wensen van de inwoners van een kern. Maak meer gebruik van collectief particulier opdrachtgeverschap zodat het makkelijker en logischer is dat lokale bewoners met voorrang een woning kunnen betrekken.	Eind 2025 is het CPO-beleid vastgesteld. Ook kunnen CPO-groepen financiële ondersteuning van ons ontvangen bij de opstart. In overleg met dorpsbelangen kunnen we locaties, die in ons eigen bezit zijn, aanwijzen voor CPO. Hiermee willen we de kans vergroten dat nieuwbouwwoningen naar eigen (jonge) inwoners gaan. We houden hierbij rekening met Didam-arrest.
5.3	De visie op wonen, welzijn en zorg is vertaald in het programma. Dat is goed. Dit lijkt nu vooral ingevuld te worden met nultreden woningen, geclusterde woningen, Knarrenhofjes en zorggeschikte woningen. Stuk voor stuk prima concepten. Maar wat is de visie en de verbinding hiermee?). Is dit voldoende? Zijn de aantallen naast de programmering ook financieel geborgd? Zijn er afspraken gemaakt met zorgpartners en corporaties? Hoe realistisch is dit? Geeft dit invulling aan de behoefte? Het komt nu op het CDA	Het Uitvoeringsprogramma Wonen, welzijn en zorg Steenwijkerland 2026-2030 is door meerdere partijen omarmt, te weten woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en de gemeente. Met de projectgroep, die bezig is met het programma, is al gekeken naar het huidige bezit. Ook zijn de al bestaande nieuwbouwplannen bekeken en weten zij inmiddels wat er nog nodig is aan aanvullingen.

	over als los zand. Advies is om hier meer lijn in aan te brengen. Van strategie tot en met concrete aanpak of benoemen waar dit al gebeurt.	De corporaties hebben in hun portefeuillestrategie rekening gehouden met deze typen woningen.
5.4	Advies drie gaat over de uitdagingen zoals, stikstof, netcongestie, procedures en tekorten van middelen en mensen. Goed te lezen dat dit gezien wordt. Echter de maatregelen om dit te lijf te gaan, komen nu op het CDA wat passief over. De maatregelen blijven hangen in starttafels, vroegtijdig overleg, faseren en zoeken naar innovatie. Dit is niet fout, in tegendeel maar valt wel in de categorie opendeur. Om ons vervolgens te beroepen op de meer beheersbare maatregel dat we voor tegenvallers 30% overcapaciteit in de programmaring hebben. Dit is de landelijke standaard, Maar voldoet dit aan de huidige situatie? We kunnen wel 300% overcapaciteit hebben maar zonder vergunning of stroomaansluiting wordt er geen huis gebouwd. Het CDA adviseert om meer regie te pakken op deze uitdagingen en lef te tonen. Zet bijvoorbeeld in op participatie in lokale energiesystemen. Ga met het bevoegd gezag in gesprek en gebruik eventueel onorthodoxe manieren om toch een natuurvergunning te verkrijgen. Kortom we zullen als gemeente ons meer inhoudelijk moeten bemoeien met de oplossingen om niet achteraan in de rij te komen staan. Geef de gemeente naast een procesmatige rol ook een inhoudelijke rol bij het oplossen van deze knelpunten. Toon lef, wees proactief en kies voor originele maatregelen. Investeer in extra capaciteit. Dit kost geld maar niks doen kost meer.	Het college deelt dat vroegtijdige inhoudelijke betrokkenheid nodig is om knelpunten niet alleen te signaleren, maar ook gericht te onderzoeken. De gemeente heeft daarom ook ingezet op eigen inhoudelijke deskundigheid rond stikstof en Natura 2000. Bij concrete plannen wordt zo vroeg mogelijk (onder andere via de Omgevingstafel) bepaald welke (natuur- en stikstof)risico's spelen, welke onderzoeken en berekeningen nodig zijn en welke project specifieke oplossingsrichtingen juridisch en ecologisch kansrijk kunnen zijn. Hierover vindt inhoudelijke afstemming plaats met ecologische deskundigen en met de provincie. De provincie is echter het bevoegde gezag voor omgevingsvergunningen voor Natura 2000-activiteiten (stikstof en ecologie). De gemeente kan de uitkomst van een vergunningprocedure niet garanderen en kiest voor juridisch juiste en houdbare routes, met het oog op rechtszekerheid voor inwoners, initiatiefnemers en overheden. Het college blijft zich hierbij onverminderd inzetten om met een proactieve, inhoudelijke aanpak en actieve samenwerking met partners te werken aan de voortgang van projecten. Netcongestie wordt via de daarvoor aangewezen gemeentelijke lijn, opgepakt en vroegtijdig in beeld gebracht. De gemeente is afhankelijk van de beschikbare netcapaciteit en van besluiten en medewerking van de netbeheerder. Tot slot onderkennen wij dat een meer inhoudelijke en proactieve regierol capaciteit en middelen vraagt. Waar extra inzet aantoonbaar bijdraagt aan het versnellen van woningbouw, wegen wij die af en betrekken wij dit bij de reguliere begrotingsafweging

Conclusie
De door het CDA aangedragen punten leiden **deels** tot een wijziging van het VHP door aanscherping van de tekst over het gebruik van de Omgevingstafel om kansen en risico's op een integrale manier vroegtijdig in beeld te brengen. Het CPO-beleid, de ondersteuning van CPO-groepen, de inzet op gemeentelijke locaties, de samenwerking binnen het Uitvoeringsprogramma Wonen, welzijn en zorg, de programmering met corporaties en het stikstofoverleg met de provincie zijn al onderdeel van ons huidige beleid en uitvoering.

D66

6.		
6.1	D66 ziet in het VHP veel goede richting. Betaalbaar wonen, ruimte voor starters, voor ouderen en CPO. Bouwen waar lokaal behoefte aan is. Maar één vraag blijft hangen. Wanneer worden de ambities nou acties? In dit programma staat erg vaak onderzoeken: vereveningsfonds, doorstroming en hoogbouw. D66 had verwacht dat het college in dit VHP zou terugkomen met een plan. €100.000 aan onderzoek kan beter uitgegeven worden aan één FTE aanjager woningbouw. Die de projecten aanjaagt, tempo maakt. Andere gemeenten laten zien dat het concreter kan. Acties koppelen aan resultaat met verantwoordelijkheid en middelen. Ook voor een vereveningsfonds zijn al voorbeelden beschikbaar. Wie daadkracht belooft moet op een gegeven moment klaar zijn met onderzoeken. Daarom heeft de fractie van D66 vijf adviezen.	
6.2	Maak van dit VHP echt een uitvoeringsprogramma. Niet alleen wie en wanneer maar ook welk resultaat, welke middelen en wanneer is het klaar? Laat bijvoorbeeld ook zien hoe de landelijke realisatiestimulans (RSS) onze woningbouw hier daadwerkelijk gaat versnellen.	We monitoren de acties en woningbouwplannen periodiek in onze Stand van zaken woningbouw. Hierin staan concreet welke resultaten we hebben behaald of wanneer we verwachten dat een project wordt afgerond. We onderzoeken of we de middelen van de Realisatiestimulans ten goede kunnen laten komen van de Reserve Volkshuisvesting. En deze reserve dan in te zetten voor betaalbare huur- en/of koopwoningen in onze gemeente. We nemen uw suggesties daarin mee.

6.3	Stuur per kern op het echte probleem. Waar plannen ontbreken moet de gemeente ze actief creëren. Zoals Giethoorn. Wellicht kan het college toelichten of deze locatie vorm kan gaan krijgen of waarom niet. Voor kleine kernen Noordwest ligt met kansen voor Scheerwolde al een hele concrete mogelijkheid. Pak die kansen. In Vollenhove is het net omgekeerd. Hier zijn voldoende zachte plannen maar kom met deadlines om deze plannen hard te maken. College ga focussen om overal die schop in de grond te krijgen.	We bekijken per kern wat er nodig is. En we voeren hier gesprekken over met plaatselijk belang. De door D66 bedoelde locatie in Giethoorn is momenteel niet opgenomen als zoekgebied in de Omgevingsvisie en staat daarom ook niet in het ontwerp-volkshuisvestingsprogramma. De Omgevingsvisie bevat geen beleidsvoornemen voor uitbreiding op deze locatie. Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in Giethoorn groter is dan de capaciteit van de huidige, in de visie aangewezen locaties. De raad ontvangt een informatienota over de ontwikkelingen woningbouw Giethoorn. Toekomstige ruimtelijke initiatieven zullen, afzonderlijk worden beoordeeld binnen de daarvoor geldende procedures en kaders. Dit is ook beschreven in het VHP. Waar al plannen liggen blijven we vol inzetten om deze zo snel mogelijk om te zetten in harde plancapaciteit. Tegelijkertijd zijn we overal in de gemeente bezig en moeten we onze capaciteit over de projecten verdelen. Het bouwen is aan de markt. Met projectontwikkelaars/bouwers voeren wij gesprekken en maken we afspraken.
6.4	Benut wat we al hebben. Door woningsplitsing, kavelsplitsing en transformatie kunnen er snel en makkelijker woningen toegevoegd worden. Daar is al ruimte voor. Maak er geen nieuwe studie van maar actief beleid. Één loket, duidelijke regels en concrete doelen.	De kaders voor woningsplitsing zijn duidelijk en worden regelmatig gebruikt. Kavelsplitsing biedt daarnaast onder voorwaarden ook mogelijkheden. De bestaande mogelijkheden die er al zijn om de woningvoorraad beter te benutten blijven. Vanuit de provincie wordt er een onderzoek gedaan over hoe we de woningvoorraad nog beter kunnen benutten en hoeveel woningen dit potentieel oplevert. Hier draaien wij actief in mee. Initiatieven voor het beter benutten, kunnen via het Omgevingsloket worden ingediend als conceptaanvraag.

6.5	Meet niet alleen de behoefte maar ook het resultaat. Een enquête is nuttig maar ga ook gericht de dorpen en buurten in. Kijk terug. Wonen vijf jaar later de mensen waar de woningen voor gebouwd zijn ook daadwerkelijk in die woningen. Bouw gemengde buurten en investeer in sociale samenhang.	We hebben aanvullend op de resultaten van het woonbehoefteonderzoek overleg met plaatselijke belangen over de vraag en behoefte naar woningen. Zij zijn onze oren en ogen naar de kern. We zetten in op gemengde buurten met een gevarieerd woningaanbod, passend bij de vraag uit de betreffende kern.
6.6	Beschermd wonen, maatschappelijke opvang en vrouwenopvang mogen geen verzamelbak worden. Maak zichtbaar hoeveel woonruimte nodig is en onderzoek hoeveel concrete flexibele doorstroom plekken nodig zijn voor acute situaties. Ga in gesprek met de doelgroep. Waar wil men wonen? En bepaal zo, wat nodig is.	We hebben in beeld hoeveel woonruimte er nodig is voor verschillende groepen. Deze staat vermeld in de Visie op wonen, welzijn en zorg 2025-2030. De cijfers worden regelmatig geactualiseerd. Via de nog te organiseren urgentietafel worden deze urgenten gehuisvest met het woonplaatsbeginsel als voorwaarde wanneer dit passend is. Dit is in samenwerking met meerdere gemeenten uit de West-Overijssel.

Conclusie
De punten die D66 aandraagt, leiden **deels** tot een wijziging van het VHP. We nemen als actie op dat we onderzoeken of we de middelen van de Realisatiestimulans ten goede kunnen laten komen van de Reserve Volkshuisvesting. De overige punten: periodieke monitoring, inzet van de realisatiestimulans, kern specifieke programmering, benutting van de woningvoorraad, herziening van regels voor splitsing en transformatie, overleg met dorpsbelangen, actuele cijfers uit de visie Wonen, Welzijn en Zorg en de inrichting van de urgentietafel maken al deel uit van ons huidige beleid en uitvoering.

PRO

7.		
	Kan zich in grote lijnen goed vinden in het VHP, ze herkennen veel van de ambities uit hun verkiezingsprogramma en uit het coalitieprogramma. Denk aan betaalbaarheid, de 30-40-30 regel, bouwen in alle kernen bouwen, ondersteuning van CPO-initiatieven, aandacht voor starters en passende woningen voor senioren en de verbinding wonen, welzijn en zorg. Deze koers kan op de steun van PRO rekenen. Een aantal onderwerpen zouden scherper en concreter uitgewerkt moeten worden. Het gaat niet alleen om aantallen woningen.	
7.1	3-30-300 regel sluit aan bij onze ambities op gezondheid, leefbaarheid en	In het VHP hebben we een aantal uitgangspunten voor nieuwe

	klimaatadaptatie. In programma wordt veel gesproken over groen, biodiversiteit en een prettige leefomgeving. Maar deze regel ontbreekt in dit programma terwijl deze wel in het coalitieakkoord staat en in het verkiezingsprogramma van Pro. Vraag aan het college om deze norm expliciet op te nemen in het programma, bij nieuwe woonwijken en grotere herstructureringsprojecten.	woningbouwprojecten toegevoegd één daarvan is: we zorgen voor voldoende openbare ruimte voor spelen bewegen ontmoeten en biodiversiteit. We nemen onze ambitie om de 3-30-300 regel als uitgangspunt bij nieuwbouw te hanteren op in ons VHP. In de LIOR is reeds opgenomen dat we bomen planten waar mogelijk. Hiermee ondersteunen we de ambitie. De LIOR wordt dit jaar geactualiseerd. De uitgangspunten uit de LIOR zijn ook de uitgangspunten bij woningbouwontwikkelingen.
7.2	Het programma spreekt uit dat betaalbare koopwoningen voor langere tijd betaalbaar moet blijven. Dat vinden we positief. Maar wat betekent langere tijd precies en welke instrumenten worden daarvoor ingezet om dat daadwerkelijk te borgen? We willen voorkomen dat deze woningen op korte tijd uit het betaalbare segment verdwijnen. Werk duidelijke waarborgen uit voor langdurige betaalbare koop.	Op dit punt legt het Volkshuisvestingsprogramma nu alleen onze ambitie vast, nog geen concrete regels. Er is nog geen concrete instandhoudingstermijn of gemeentebrede instrumentenmix vastgesteld. De passage betekent daarom nog niet dat bij doorverkoop al een begrensde verkoopprijs of blijvende beschikbaarheid voor een bepaalde doelgroep is gegarandeerd. Bij een nadere uitwerking moet onderscheid worden gemaakt tussen het betaalbaar houden van woningen voor opvolgende kopers, het tegengaan van speculatie en verhuur en het bevorderen van zelfbewoning. Voor nieuwbouw kunnen onder meer beleidskaders, afspraken in anterieure en gronduitgifte overeenkomsten en doorwerking naar koop- en leveringsakten via ketting- en derdenbedingen worden onderzocht. Het omgevingsplan kan regels bevatten over woningbouwcategorieën en aantallen, maar is niet zonder meer het aangewezen instrument voor een persoonlijke zelfbewoningsplicht. Het instrument opkoopbescherming voorkomt bovendien niet dat een woning bij verkoop in prijs stijgt. Voor daadwerkelijke langdurige prijsbescherming moeten onder meer termijn, prijs- en indexeringssystematiek,

		doelgroep, doorwerking naar opvolgende kopers, toezicht en handhaving nog worden uitgewerkt. Daarnaast blijven we de zelfbewoningsverplichting en het verbod op doorverkoop toepassen bij verkoop van kavels en bespreken we dit met ontwikkelaars. Starterswoningen zijn bewust kleiner zodat doorstroming wordt bevorderd. Zo is de kans ook groter dat ze beschikbaar blijven voor de doelgroep.
7.3	De 30-40-30 regel moet niet alleen een ambitie op papier blijven. Natuurlijk begrijpen we dat niet ieder project aan die verhouding kan voldoen. Wees helder wanneer je afwijkt. Geef aan waarom en waar dit wordt gecompenseerd en hoe we dat controleren. Transparantie, monitoring en een goed werkend vereveningsfonds zijn hierbij essentieel. Wat is het concrete tijdspad hiervoor?	We hanteren het uitgangspunt 30% sociale huur, 40% betaalbaar en 30% middelduur of duur en monitoren dit via de Stand van zaken woningbouw. We streven naar 30% sociaal binnen een nieuwbouwplan. Is dat niet haalbaar of past dat niet bij de behoefte in die kern, dan willen we dat dat ergens anders in onze gemeente gecompenseerd wordt, bijvoorbeeld via een vereveningsfonds.
7.4	Het Woononderzoek laat zien dat er grote behoefte is aan gelijkvloerse woningen en geschikte woonvormen voor ouderen. Het programma benoemt dit terecht als opgave, maar blijft nog te veel steken in goede bedoelingen. We willen graag dat uiterlijk in 2027 een concreet pakket wordt ontwikkeld met instrumenten zoals een verhuismakelaar, verhuisondersteuning en andere maatregelen die doorstroming daadwerkelijk bevorderen.	Een actie uit het VHP is dat we doorstroming op de woningmarkt willen stimuleren en onderzoeken hoe dit kan. Dit sluit aan op het uitvoeringsprogramma wonen, welzijn en zorg en pakken we, in samenwerking met de corporaties en de zorginstellingen, op in 2027. De woningen die we bouwen voor de doelgroep ouderen zijn levensloopbestendig en daardoor ook inzetbaar voor andere doelgroepen. De verhuismakelaar is hier onderdeel van.
7.5	We willen de bestaande woningvoorraad slimmer benutten. Woningsplitsing, het delen van erven en passende hoogbouw kunnen soms sneller extra woonruimte opleveren dan nieuwe uitbreidingslocaties. We roepen het college op om deze mogelijkheden actief te benutten.	De kaders voor woningsplitsing zijn duidelijk en worden regelmatig gebruikt. Kavelsplitsing biedt daarnaast onder voorwaarden ook mogelijkheden. De bestaande mogelijkheden die er al zijn om de woningvoorraad beter te benutten blijven. Vanuit de provincie wordt er een onderzoek gedaan over hoe we de woningvoorraad nog beter kunnen benutten en hoeveel woningen dit

		potentieel oplevert. Hier draaien wij actief in mee. Initiatieven voor het beter benutten, kunnen via het Omgevingsloket worden ingediend als conceptaanvraag.
7.6	We vragen aandacht voor bewoningsplicht en andere regulerende instrumenten waaronder opkoopbescherming. Woningen zijn in eerste plaats bedoeld om in te wonen, en niet om als beleggingsobject te dienen. Het aangekondigde onderzoek is een goede stap, maar we willen ook duidelijkheid wanneer dat onderzoek wordt afgerond en wanneer de raad een concreet besluit kan nemen.	In 2027 starten we met het onderzoek naar bewoningsplicht. Dit nemen we als actie op in het VHP. Zie ook reactie op 7.2

Conclusie
De punten die PRO aandraagt, leiden **deels** tot een wijziging van het VHP. Het onderzoek naar bewoningsplicht wordt als actie opgenomen en we starten daarmee in 2027. Ook onze ambitie om de 3-30-300 regel als uitgangspunt bij nieuwbouw te hanteren, nemen op in ons VHP. De uitgangspunten voor nieuwe woningbouwprojecten, de wettelijke instandhoudingstermijnen, de afspraken over betaalbaarheidsverdeling, de inzet op doorstroming, het beter benutten van de woningvoorraad en de periodieke monitoring zijn al onderdeel van ons huidige beleid en uitvoering. Deze aandachtspunten bevestigen de ingezette lijn.

ChristenUnie

8.		
	De CU is blij met de ambitie die in het VHP te lezen is. Het stuk getuigd van urgentie en doeltreffendheid. De CU vindt het belangrijk dat op het woondossier voortvarend te werk wordt gegaan. Dit vinden zij terug in het programma. Als opvolger van de Woonagenda laat het goed zien hoe de grote opgaven voor het bouwen van voldoende en betaalbare woningen uitgevoerd kan worden. Toekomstgericht bouwen in alle kernen voor alle doelgroepen. Vijf adviezen vanuit het motto regeren is vooruitzien. Kijk ver vooruit, dan weten de betrokken waar ze aan toe zijn. Dat geeft rust en duidelijkheid. We wensen de wethouder succes toe.	
8.1	Hoe concreter hoe beter. De ambitie is om in de komende 10 jaar 1.600 – 2.100 woningen te realiseren. Waar komen die	Met de Stand van zaken woningbouw informeren wij de raad concreet over de

	woningen, waarom daar en wanneer? Omdat dit programma toewerkt naar de uitvoerig, lijkt het ons goed dat de plannen zo concreet mogelijk naar voren gebracht worden.	stand van zaken van projecten en de acties uit het Volkshuisvestingsprogramma.
8.2	Breng de knelpunten van tevoren in kaart. We hebben te maken met verschillende onzekerheidsfactoren die voor vertraging kunnen zorgen, zoals stikstof, netcongestie, Pfas en bezwaarprocedures. Schat dit in door gedetailleerd vooronderzoek. Zo blijft de planning haalbaar.	Het college deelt dat vroegtijdige inhoudelijke betrokkenheid nodig is om knelpunten niet alleen te signaleren, maar ook gericht te onderzoeken. De gemeente heeft daarom ook ingezet op eigen inhoudelijke deskundigheid rond stikstof en Natura 2000. Bij concrete plannen wordt zo vroeg mogelijk bepaald welke natuur- en stikstofrisico's spelen, welke onderzoeken en berekeningen nodig zijn en welke project specifieke oplossingsrichtingen juridisch en ecologisch kansrijk kunnen zijn. Hierover vindt inhoudelijke afstemming plaats met ecologische deskundigen en met de provincie. De provincie is echter het bevoegde gezag voor omgevingsvergunningen voor Natura 2000-activiteiten (stikstof en ecologie). De gemeente kan de uitkomst van een vergunningprocedure niet garanderen en kiest voor juridisch juiste en houdbare routes, met het oog op rechtszekerheid voor inwoners, initiatiefnemers en overheden. Netcongestie wordt via de daarvoor aangewezen gemeentelijke lijn opgepakt en vroegtijdig in beeld gebracht. De gemeente is afhankelijk van de beschikbare netcapaciteit en van besluiten en medewerking van de netbeheerder.
8.3	Blijf een betrouwbare overheid. Woonplannen realiseren in de huidige omstandigheden is ingewikkeld. We dienen ons aan te passen aan de gegeven werkelijkheid. Handel zorgvuldig en integer. Maak geen beloftes over hoeveel woningen op welke termijn die niet waar te maken zijn. Zorg voor heldere procedures. Voorkom schijn en willekeur in het behandelen van zienswijzen.	Het college onderschrijft het belang van realistische en transparante communicatie. Het Volkshuisvestingsprogramma geeft richting aan de woningbouwopgave en de gewenste programmering. Het is geen garantie dat ieder genoemd plan of iedere woning binnen een vaste termijn wordt gerealiseerd. De voortgang is onder meer afhankelijk van onderzoeken, juridische procedures, bestuurlijke besluitvorming, grondeigendom, netcapaciteit, marktomstandigheden en de

		medewerking van externe partijen. In projectplanningen worden daarom de relevante stappen, beslismomenten en afhankelijkheden inzichtelijk gemaakt en waar nodig bijgestuurd. We communiceren transparant naar initiatiefnemers over mogelijke knelpunten en voorwaarden. Zienswijzen en andere formele reacties worden behandeld volgens de daarvoor geldende procedure en beoordeeld op hun inhoud.
8.4	Investeer in het netwerk. Goede contacten onderhouden met is belangrijk. Denk aan rijk en provincie, maar ook met de bedrijven. Zo kan er invloed uitgeoefend worden op zaken die buiten het gemeentelijk beleid vallen, maar waar woonplannen wel hinder van kunnen ondervinden. Denk aan natuur, stikstofreductie en netverzwaring.	De gemeente werkt op verschillende niveaus al samen met onder meer Rijk, provincie, waterschap, veiligheidsregio, omgevingsdienst, woningcorporaties en marktpartijen. Welke partijen betrokken zijn en hoe intensief de samenwerking is, verschilt per onderwerp en project. Bestaande contacten worden benut om relevante aandachtspunten tijdig te bespreken, verantwoordelijkheden duidelijk te beleggen en de lijnen waar mogelijk kort te houden. De gemeente blijft samen met de betrokken partijen zoeken naar een zo efficiënt mogelijke inrichting van die samenwerking. Daarbij moet worden onderkend dat andere overheden en organisaties eigen wettelijke bevoegdheden, afwegingskaders en verantwoordelijkheden hebben. De gemeente kan belangen agenderen en afstemming zoeken, maar kan de uitkomst van besluiten van andere partijen niet bepalen.
8.5	De overheid is de regisseur. De CU is geen voorstander van hardcore marktwerking op de woningmarkt. Een dak boven je hoofd is een primaire levensbehoefte en daarom een recht. We moeten een actieve rol innemen om vraag en aanbod bij elkaar te brengen.	Om meer grip op de woningmarkt te houden, gebruiken we vanuit grondbeleid de situationele aanpak: wanneer kansen zich voordoen die aantoonbaar bijdragen aan de realisatie van onze volkshuisvestingsdoelstellingen kan de gemeente besluiten om actief grondbeleid toe te passen. Ook als de gemeente geen grondeigendom heeft sturen we op de juiste woningbouwprogrammering. Dit doen we op basis van segment, woningtype en prijsklasse. Afspraken

		hierover worden vastgelegd in overeenkomsten met projectontwikkelaars of initiatiefnemers. Op deze manier houden we regie op de woningmarkt. We houden de Reserve Volkshuisvesting beschikbaar om sociale woningbouw te stimuleren.

Conclusie
De door de CU genoemde punten sluiten aan bij de bestaande koers van het VHP en vragen daarom **geen** aanpassing. Het college onderschrijft het belang van realistische en transparante communicatie. De periodieke rapportage via de Stand van zaken woningbouw, het werken met, transparante projectcommunicatie, zorgvuldige besluitvorming, samenwerking met externe partijen, de situationele aanpak binnen het grondbeleid en het periodieke woonbehoefteonderzoek maken al onderdeel uit van ons huidige beleid en uitvoering.

VVD

9.		
	De fractie van de VVD kan zich goed vinden in de richting van het programma en zien een verruiming ten opzichte van de vorige Woonagenda. Dit is een positieve ontwikkeling waar de VVD blij van wordt. Goede richting hopelijk geen programma van meden en persen, pak de ruimte en de flexibiliteit.	
9.1	Stijgende rente is ook een aandachtspunt.	De VVD wijst er terecht op dat de gestegen rente de betaalbaarheid onder druk zet, vooral voor starters. Op de rente zelf hebben wij geen invloed, maar op de betaalbaarheid sturen wij wél: via de 30-40-30-verdeling, inzet van de starterslening, de prestatieafspraken met de corporaties en afspraken met projectontwikkelaars of initiatiefnemers. De marktontwikkelingen volgen wij en monitoren we in de Stand van zaken woningbouw. Waar nodig sturen wij bij.
9.2	Oproep om flexibel te zijn. Kijk naar de mogelijkheden op dat moment en pak de ruimte. Denk aan de 30-40-30 regel, maar ook op locaties. Betrek waar nodig de raad. Kijk voor die kern of dat de beste mogelijkheid is.	We hanteren het uitgangspunt 30% sociale huur, 40% betaalbaar en 30% middelduur of duur en monitoren dit via de Stand van zaken woningbouw. We streven naar 30% sociaal binnen een nieuwbouwplan. Is dat niet haalbaar, of past dat niet bij de behoefte in die kern, dan willen we dat dat ergens anders in

		onze gemeente gecompenseerd wordt, bijvoorbeeld via een vereveningsfonds. Op deze manier gaan we hier flexibel mee om.
9.3	Wees ook flexibel in locaties. Zet projecten parallel naast elkaar en kijk gedurende het proces welk project gemakkelijker door kan. Wanneer er dan een project misloopt, kun je door met de andere dat ook al loopt.	In onze gemeente lopen meerdere projecten naast elkaar. Als in een project een knelpunt ontstaat kijken we of deze op te lossen is. Is dit van langdurige orde dan kunnen we sneller met een ander project verder gaan.
9.4	Betrek de lokale economie. We zien voorbeelden in andere gemeenten waar grotere projecten gesplitst in kleine plukken om zo ook de lokale bedrijven een kans geven. Kijk of dat hier ook kan.	Bij gemeentelijke gronden nemen we deze suggestie ter harte ontwikkelaars hebben meerdere grondposities in onze gemeente in deze situatie kunnen wij hier niet op sturen.
9.5	De VVD geeft aan dat BGL oproept om grond actief aan te kopen. Kijk naar Tuk. Dit laat zien dat het kan werken. Pak als gemeente de juiste positie. Maar er zijn ook voorbeelden waar grote locaties zijn aangekocht waar het jaren duurt voordat er gebouwd kan worden. Let wel op dat jullie niet te voortvarend van slag gaan en wees er ook een beetje voorzichtig mee.	In ons VHP staat al dat we meer grip op de woningmarkt willen houden. We gebruiken volgens het gemeentelijk grondbeleid de situationele aanpak: wanneer zich kansen voordoen die aantoonbaar bijdragen aan de realisatie van onze volkshuisvestingdoelstellingen kan de gemeente besluiten om actief grondbeleid toe te passen.

Conclusie
De door de VVD genoemde punten passen binnen de bestaande koers van het VHP en vragen daarom **geen** aanpassing. De suggestie van de VVD over het betrekken van de lokale economie nemen we ter harte. Het volgen van marktontwikkelingen, de inzet van de starterslening, de 30-40-30 verdeling, het flexibel omgaan met sociale woningbouw, het parallel uitvoeren van projecten en het toepassen van situationeel grondbeleid zijn al onderdeel van ons huidige beleid en uitvoering. Deze aandachtspunten bevestigen de ingezette lijn.

STEM Steenwijkerland

10.		
	Wonen raakt iedereen. Daarom is het belangrijk dat we vanavond niet spreken over een VHP dat niet alleen ambities uitspreekt maar ook daadwerkelijk leidt tot woningen voor onze inwoners. STEM Steenwijkerland kan zich vinden in de hoofdlijnen van het programma. De ambities sluiten aan bij omgevingsvisie en bij de behoefte die wij dagelijks horen uit onze dorpen en wijken. Er is een duidelijke opgave om woningen toe te voegen en tegelijkertijd de leefbaarheid te versterken. Maar ambities bouwen geen huizen. Blijf aansturen op factoren waar	

	we niet direct invloed op hebben. Inwoners hebben behoefte aan woningen in hun eigen kern en niet aan visies en beleid.	
10.1	Raad niet alleen informeren over de plannen, maar ook over de resultaten	In een monitoring Stand van zaken woningbouw monitoren we de acties vanuit het VHP en over de behaalde resultaten
10.2	Steeds meer jongere inwoners ervaren hoe moeilijk het is om in hun eigen kern een betaalbare woning te vinden. Wanneer jongeren noodgedwongen vertrekken, raakt dat ook de leefbaarheid. STEM Steenwijkerland wil weten welke maatregelen het college ziet om deze doelgroep een kans te bieden in de kleine kernen.	We hebben verschillende maatregelen om deze doelgroepen kans te bieden In de kleine kernen. Het college heeft de ambitie om in iedere kern woningen toe te voegen. Daarbij overlegt het college met plaatselijk belang voor welke doelgroepen er woningen gebouwd moeten worden. Ook hebben we CPO-beleid. De gemeente blijft de starterslening inzetten wat jongeren ook een kans geeft om een woning in hun eigen kern te kopen. In 2027 starten we met het onderzoek naar bewoningsplicht. Dit nemen we als actie op in het VHP.
10.3	Een evenwichtige woningmarkt vraagt om voldoende woningen voor alle inkomensgroepen. De behoefte sociale huur blijft groot. Niet alleen percentages noemen, maar ook hoe deze aantallen daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden.	Met de corporaties in onze gemeente maken we prestatieafspraken over de te realiseren sociale huurwoningen in de periode van ons VHP. In een monitoring Stand van zaken woningbouw monitoren we de aantallen sociale huurwoningen die zijn toegevoegd en welke plannen er liggen.
10.4	Woningbouw mag niet alleen plaatsvinden in de grote kernen. Ook onze dorpen hebben behoefte aan passende groei, zodat voorzieningen als verenigingen en scholen toekomstbestendig blijven. Maatwerk per kern en hier mogelijk druk op houden. Passende groei in de kleine kernen. Denk ook aan scholen en voorzieningen. Doe maatwerk per kern.	Het college heeft de ambitie om in iedere kern woningen toe te voegen. In het VHP is te lezen dat ervoor bijna iedere kern ook plannen zijn. Alleen bij een aantal kernen is er nog een tekort. Dit heeft onze prioriteit.
10.5	We willen aandacht vragen voor leegstaand vastgoed. Transformatie naar wonen kan bijdragen aan zowel de woningbouwopgave als de leefbaarheid. Denk ook aan de leegstaande scholen bijvoorbeeld in Wanneperveen. We horen graag wat de actuele stand van zaken is en wanneer ze de raad hier een besluitvorming over kan verwachten.	Transformatie van leegstand vastgoed kan bijdragen aan woningbouw en ook aan leefbaarheid. Voor Wanneperveen zijn we in gesprek met plaatselijk belang over de transformatie van de scholen naar wonen. Wanneer hier meer duidelijkheid over is, koppelen we dit terug naar de raad.

Conclusie
De door STEM Steenwijkerland genoemde punten leiden **deels** tot een wijziging van het VHP. Het onderzoek naar bewoningsplicht wordt als actie opgenomen en we starten daarmee in 2027. De periodieke monitoring, inzet op woningbouw in alle kernen, maatregelen voor doelgroepen in kleine kernen, prestatieafspraken met corporaties, het benutten van transformatie-kansen en de prioriteit voor kernen met een tekort zijn al onderdeel van ons huidige beleid en uitvoering. Deze aandachtspunten bevestigen de ingezette lijn. Wanneer er meer duidelijk is over de transformatie van de scholen in Wanneperveen, koppelen we dit terug.