

Stand van zaken Woonagenda 2025

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. In 2025 komen we met een strategie voor de woningbouwopgave in Giethoorn. Zie voor een actueel overzicht stand van zaken uitvoering woningbouw.
		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 zal een Volkshuisvestingsprogramma worden opgesteld (vervangt de Woonagenda).
		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 2025 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 nemen we mee in de lokale visie wonen, welzijn en zorg en de opgave vertalen we met betrokken partijen naar gebieden. De visie wonen, welzijn en zorg wordt in 2025 opgeleverd
		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. Hiermee worden vier tijdelijke sociale huurwoningen voor starters uit Ossenzijl gerealiseerd. We zijn bezig met het maken van CPO-beleid. 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.

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 en verder	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 hebben met de toekenning van de WBI-subsidie een oplossing voor de Pfas-problematiek. Het bestemmingsplan is door de raad vastgesteld. Eind 2025 willen we starten met de sanering en het bouwrijp maken van het terrein. In Vollenhove zijn we met de ontwikkelaar in gesprek over de voorwaarden waaronder woningbouw kan worden gerealiseerd. Met een subsidie proberen we de kosten voor de aanpassing van de infrastructuur te financieren.
		11. Aansluiten bij gebiedsgerichte aanpak voor Noordwest-Overijssel om knelpunten in relatie tot stikstofdepositie het hoofd te bieden.	2023 en verder	Ook in 2025 zijn er aandachtspunten in relatie tot stikstofdepositie. De gebiedsgerichte aanpak brengt nog geen structurele oplossing (op basis van extern salderen), 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 (met afroming) 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	Gemeente heeft de afstemming met de woningcorporaties op dit punt weer opgepakt. Vanwege allerlei ontwikkelingen in de wijk, is begin 2022 (samen met Woonconcept) besloten om voor de Gagels geen wijkvisie op te stellen, maar te kiezen voor een alternatieve (praktische) aanpak. Samen met de wijk(vereniging) is de Optrommelactie gestart. De focus van de Optrommelactie lag vooral op de versterking van het wijkgebouw en de wijkvereniging: Inzicht krijgen in behoefte van wijkbewoners aan buurtactiviteiten, de drempel naar het wijkcentrum slechten en de organisatiekracht van de wijk mobiliseren. De Optrommelactie is een groot succes geweest. Het is nu aan de wijk om met de resultaten van de Optrommelactie aan de slag te gaan. Zij worden daarbij ondersteund door Sociaal Werk de Kop. Daar waar nodig zullen ook de gemeente en Woonconcept ondersteuning bieden. Het bestuur van de wijkvereniging De Gagels is inmiddels gestopt. In 2024 is er, voor een periode van 8 maand, een betaald beheerder van Wijkcentrum de Gagels ingeschakeld (gefinancierd door de gemeente en Woonconcept). Gedurende deze periode is het niet gelukt om een nieuw bestuur te vinden voor het wijkcentrum. Wel hebben de Werkgroep Omzien, Woonconcept, Sociaal Werk de Kop en de gemeente verschillende gespreken gevoerd over de toekomst van het wijkcentrum. Inmiddels zijn er enkele mensen die overwegen om een tijdelijk bestuur te vormen, zodat het wijkcentrum weer een nieuwe start kan maken. De voorwaarden hiervoor worden nu nader onderzocht. Daarnaast maakt Woonconcept op dit moment plannen om van een deel van het pand een steunpunt te maken. Woonconcept en de gemeente hebben gezamenlijk uitgesproken dat ze 'optrommelen' ook een geschikte methode vinden voor Steenwijk West. Doel: Inzicht krijgen in de wensen uit de wijk, eigenaarschap bevorderen, de wijkvereniging en het wijkcentrum versterken. Deze actie past prima in de lijn van de aanbevelingen uit het evaluatierapport inzake de Wijkvisie Steenwijk West van KAW. Inmiddels hebben ook de eerste gesprekken met de wijkvereniging, de Korf en de bedenker van het Optrommelen plaatsgevonden.

				Algemeen: Het 'reguliere' werk (zoals de gebiedsteams en informatievoorzieningen voor verduurzamen) gaat natuurlijk gewoon door. Ook hebben Woonconcept, Wetland Wonen, Sociaal Werk en de gemeente de wens uitgesproken om de gebiedsteams 'door te ontwikkelen'. Er hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden. Het resultaat: We gaan werken met een wijk/dorpsagenda. Een tactisch operationele agenda, waarin we aangeven wat we de komende tijd gezamenlijk gaan oppakken in de wijk.
		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.

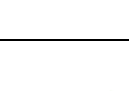
Thema	Status	Actie	Planning	Voortgang
Bestaande voorraad		15. Prestatieafspraken met woningcorporaties voor verduurzaming van sociale huurwoningen met een energielabel E of slechter.	2023-2027	Wordt uitgevoerd binnen cyclus prestatieafspraken. Samen met de woningcorporaties is de aanpak GeWOON besparen 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 406 woningen bezocht. In diverse kernen hebben de woningcorporaties samen met het energiefixteam kleine aanpassingen gerealiseerd als folie/tochtstrips. En is er elke maand 1 straatactie in een verschillende kern van Steenwijkerland. Partners, zoals corporaties en Sociaal Werk de Kop leveren straten aan. Daar waar mogelijk wordt deze 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. De labels worden tenminste opgehoogd naar label B. Woonconcept zet de komende periode volop in op verduurzaming.,
		16. Informatievoorziening verduurzamen en stimuleringsregelingen voor particuliere woningeigenaren.	Doorlopend	Dit gebeurt via de reguliere kanalen: Stichting Duurzaam Steenwijkerland, Duurzaam Bouwloket, Besparen in de Kop en onze eigen website. 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 zal de voortgang van de woningbouw worden 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 hebben we aangegeven dat ons doel is dat ten minste 30% van de woningen, die er gebouwd worden sociale huur- of starterskoopwoningen zijn.
		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	De voorwaarden om in aanmerking te komen voor een starterslening zijn vorig jaar oktober aangepast, naar aanleiding van een motie van de raad, Er wordt nog steeds goed gebruik gemaakt van de starterslening. In 2024 en 2025 (tot 7 juli) zijn er 44 startersleningen verleend. Deze starters hebben woningen in Steenwijk, Zuidveen, Oldemarkt, Sint Jansklooster, Wanneperveen, Kuinre, Blokzijl, Giethoorn en Vollenhove gekocht. Daarnaast is nog een aantal startersleningen in behandeling bij SVn en zijn nog een aantal toewijzingen verleend om een starterslening aan te vragen. Er is nog ruimte voor 12 starters om de maximale starterslening aan te vragen. Bij de vaststelling van de perspectiefnota is €500.000 voor dit jaar beschikbaar gesteld voor startersleningen en ook voor 2026 is €500.000 beschikbaar gesteld.
		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. In Heetveld is dit nog gelukt. Bij toekomstige locaties wordt een openbare aanbesteding (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. Wetland Wonen bouwt starterskoopwoningen in Sint Jansklooster en Blokzijl, verwachte oplevering 2025.
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. 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.
		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. Bovendien is het lastig om geschikte locatie te vinden. In Ossenzijl worden op initiatief van inwoners 4 flexwoningen gerealiseerd.
		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.

Toegankelijkheid en slaagkansen op de woningmarkt		26. Prestatieafspraken met corporaties opstellen over zorgdoelgroepen als uitstroom Beschermd Wonen, huisvesting statushouders en woonwagenbewoners (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 2025 inclusief achterstand 2024 is voor 1 juli behaald. Het onderzoek naar de behoefte aan woonwagenstandplaatsen is opgeleverd. We hebben een actueel beeld van de vraag en het aanbod (koop en huur). Dit is input voor het beleid waar nu aan gewerkt wordt. Tegelijkertijd kijken we naar locaties voor uitbreiding. Wetland Wonen en Woonconcept bepalen aan de hand van het gemeentelijk woonwagenbeleid 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 is ook een initiatief voor uitbreiding van een bestaande zorglocatie. Daarnaast stellen we dit jaar met corporaties, zorg- en welzijnspartijen een lokale visie wonen, welzijn en zorg op.

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 vorig jaar door de gemeenteraad richtinggevend vastgesteld. Het ambitiedocument is bouwsteen voor de visie Steenwijk die momenteel wordt opgesteld. Deze visie ligt momenteel ter inzage.

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	In 2022 is er een onderzoek naar aanwezigheid van investeerders op de woningmarkt in Steenwijkerland gedaan door Kadaster: het is voorgaande jaren niet toegenomen. De nieuwe huisvestingswet is in werking. Kadaster heeft dit jaar opnieuw in beeld gebracht hoeveel woningen in Steenwijkerland er worden verkocht aan inwoners uit Steenwijkerland en hoeveel worden gekocht aan mensen uit andere gemeenten. Als we kijken naar de gehele gemeente is er geen schaarste. In relatie met het VHP bekijken we nog of er specifiek voor bepaald kernen aandacht nodig is. Als daar sprake is van schaarste en dat die schaarste zonder sturing leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor bepaalde groepen, kunnen we de huisvestingsverordening inzetten. 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.
		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	Afgelopen jaar 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. Voor de zomer is er nog 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 organiseren we weer een bijeenkomst.
--------------	---	---	-----------	---

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