

Stand van zaken uitvoering woningbouw

Versie juli 2025



September 2025

Voorwoord

Wonen is een van de belangrijkste thema's in onze gemeente. Iedereen verdient een plek waar hij of zij zich thuis voelt. Met de Woonagenda 2022–2026 hebben we een duidelijke ambitie uitgesproken: het realiseren van plannen voor 1.735 woningen tot en met 2031. Ondanks de veranderende wetgeving, stikstofproblematiek en personeelstekorten in onder andere de bouw houden we vast aan onze ambitie om voor 2027 al twee derde te realiseren. Dat zijn harde plannen voor 1.157 woningen verspreid over onze dorpen, steden, kernen en buurtschappen. Inmiddels zijn we goed op weg. Elk half jaar brengen we de voortgang in beeld, en ook dit keer laten we zien dat we niet stilzitten.

Woningbouw in beweging

Als alle harde en zachte plannen uitgevoerd worden, komen we op 1.616 woningen. Samen met de 436 toegevoegde woningen tot 1 juli 2025 komen we op een totaal van 2.052 woningen. Dat is ruim voldoende om onze ambitie in 2027 te bereiken. Maar niet alle plannen worden werkelijkheid en daarom streven we naar een plancapaciteit van 130%. Voor meerdere woningbouwplannen hebben we de ambitie om die nog in 2025 in procedure te brengen. Denk hierbij aan plannen in Steenwijkerwold, Oldemarkt, Belt-Schutsloot, Sint Jansklooster en Vollenhove.

Bouw van starterswoningen loopt voorspoedig

In Blokzijl in het woningbouwplan Noordermaten IV zijn 34 woningen uitgeven. Hiervan zijn 13 starterswoningen via een projectontwikkelaar aan starters uit het dorp zelf verkocht. Deze woningen worden in 2026 opgeleverd. De vergunning voor het plaatsen van 4 tijdelijke huurwoningen voor starters in Ossenzijl is ingediend door een speciaal daarvoor opgerichte stichting uit het dorp zelf. Ook aan het Marktplaatsje in Oldemarkt wordt druk gebouwd aan 14 sociale huurwoningen door Wetland Wonen.

Aan de Schoolstraat in Scheerwolde zijn de 4 starterswoningen, die via collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) zijn gebouwd, bijna klaar. Dat geldt ook voor de 20 woningen in Sint Jansklooster en 13 in Blokzijl.

In Steenwijk West zijn 18 huurappartementen opgeleverd voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Jeugd onder de 23 jaar kreeg hierbij voorrang.

Eerste woningen Kornputkwartier in de verkoop

In deze laatste fase van het Kornputkwartier is, na actualisatie van het bestemmingsplan, ruimte voor 116 koopwoningen. De eerste fase van 25 woningen van een projectontwikkelaar staan nu in de verkoop. Dit zijn rijwoningen, twee onder een kapwoningen en levensloopbestendige woningen. De verwachte oplevering van deze woningen is najaar 2027. Daarnaast zijn ook 9 kavels voor vrijstaande woningen via een loting verkocht. En wordt de Stormbaan ingevuld met 47 huurwoningen in samenwerking met Wetland Wonen.

Stikstof en vergunningen: zoeken naar ruimte

De stikstofuitspraak van de Raad van State eind 2024 heeft ook gevolgen voor onze woningbouwplannen. De provincie heeft een stop gezet op het behandelen van natuurvergunningen tot februari 2026. Gelukkig biedt een recente bestuurlijke afweging ruimte om onder voorwaarden toch door te bouwen. We onderzoeken in welke projecten dit kansen biedt.

Nieuwe woonvormen en beleid in ontwikkeling

We blijven vernieuwen. Begin 2025 zijn de eerste vergunningen voor pré-mantelzorgwoningen verleend, waarmee een nieuwe woonvorm is toegevoegd. Ook het beleid voor tiny houses is aangepast, zodat het beter aansluit bij de wensen van initiatiefnemers én het landelijke karakter van onze gemeente.

Daarnaast werken we aan beleid voor woonwagenstandplaatsen, gebaseerd op een recent behoefteonderzoek. We blijven collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) stimuleren om zo inwoners de kans te geven om samen hun eigen woningen te ontwikkelen. Eind dit jaar stellen we hiervoor een beleidsregels vast.

Ruimte voor bovenregionale vraag naar wonen in onze gemeente

De gemeenteraad heeft uitgesproken dat we, aanvullend op de lokale behoefte, 1.000 tot 1.500 extra woningen willen toevoegen. Dit biedt ook perspectief voor het bouwen op de langere termijn. Hiervoor is het afwegingskader 'Wonen en Werken in Steenwijk' vastgesteld. Dit is inmiddels uitgewerkt in de conceptversie van Visie Steenwijk, waarin woningbouw, bedrijvigheid en andere ruimtelijke thema's met elkaar worden verbonden. Deze visie wordt dit jaar nog ter besluitvorming aan de raad aangeboden.

Vooruitkijken: nieuwe woonvisie in de maak

Het jaar 2026 is het laatste jaar van de huidige Woonagenda. Daarom zijn we gestart met een nieuw woningmarktonderzoek. Via een online vragenlijst die is verspreid onder onze inwoners en gesprekken met inwonersgroepen, marktpartijen en maatschappelijke organisaties hebben we input opgehaald voor de nieuwe opgave tot 2035. Deze komt straks samen in een nieuw Volkshuisvestingsprogramma, waarin we ook de visie Wonen, Welzijn en Zorg opnemen aangevuld met de uitkomst van het behoefteonderzoek naar woonwagenstandplaatsen.

Zoals u leest, is er veel in beweging. We bouwen aan woningen, maar ook aan vertrouwen, samenwerking en toekomstbestendigheid. Heeft u zelf een idee of initiatief? Neem vooral contact met ons op. Samen zorgen we ervoor dat Steenwijkerland een plek blijft waar iedereen prettig kan wonen.

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 Regionale Woonagenda 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 2025.

1.1. De cijfers op een rij

Onze gemeente richt zich op de lokale woonbehoefte van 1.735 woningen tot en met 2031. Maar vooral op de daarbij behorende versnellingsambitie om tot en met 2026 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 stijgende bouwkosten, stikstofproblematiek, PFAS, Flora & Fauna, schaarste op de arbeidsmarkt ons parten spelen.

Opgeleverde woningen en vergunningaanvragen

In de eerste helft van 2025 zijn er 47 woningen gereed gemeld. In de periode van de Woonagenda 2022 – 2026 zijn inmiddels 570 woningen opgeleverd. Maar er zijn ook 134 woningen afgebroken wat een totaal maakt van 436 toegevoegde woningen.

In 2025 is voor de bouw van 86 woningen een vergunning verleend. Een verleende vergunning voor het realiseren van een woning betekent niet dat deze woning ook in hetzelfde jaar wordt gebouwd of wordt bewoond.

- Tot en met 2021 verleende vergunningen – alle woningen gereed gemeld.
- In 2022 verleende vergunningen - nog 3 woningen gereed te melden.
- In 2023 verleende vergunningen – nog 83 woningen gereed te melden
- In 2024 verleende vergunningen – nog 101 woningen gereed te melden

In totaal zijn er voor 273 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 2025 hebben we voor 630 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 2025 hebben we voor 986 woningen zachte plannen. 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 dus voor 1.616 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

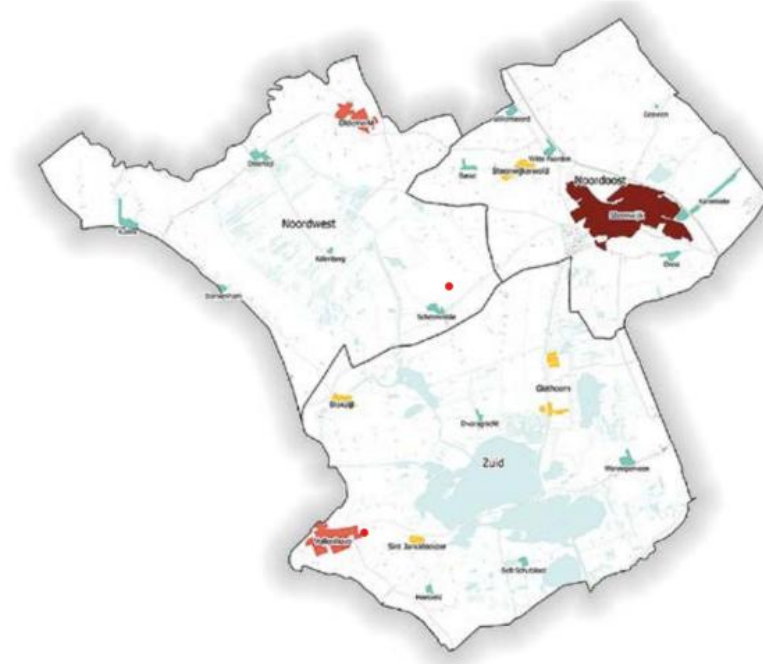
Uitgangspunt van de Woonagenda 2022 - 2026 is een passende woning voor iedereen. Dat betekent dat we de afgelopen jaren een gedifferentieerd woningbouwprogramma hebben gerealiseerd welke we de komende jaren willen doorzetten. In de Woonagenda is een programmering per kern/cluster van kernen uitgewerkt. 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 voorzieningenkernen¹ (Oldemarkt, Steenwijk en Vollenhove), basiskernen² (Blokzijl, Giethoorn, Sint Jansklooster en Steenwijkerwold) en drie clusters van woonkernen³ (Noordoost, Noordwest en Zuid).



¹ Een grotere kern met een (compleet) voorzieningenaanbod zoals middelbare school, uitgebreid aanbod aan winkels en breed openbaar vervoer.

² Een middelgrote kern met basisschool, supermarkt en sportvoorzieningen.

³ Een kleine kern waarbij de nadruk ligt op alleen wonen. De voorzieningen zijn beperkt.

Programma koop- en huurwoningen per kern

In onderstaande tabel uit de Woonagenda staat per kern en cluster de woningbehoefte tot en met 2031.

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 2025. Ontwikkelingen die na deze datum bekend waren zijn tekstueel benoemd, maar niet meegenomen in de cijfers.

2.1 Blokzijl

Blokzijl	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoefte volgens Woonagenda	55	5	5	65
Gerealiseerd 2022	-1			-1
Gerealiseerd 2023	-2			-2
Gerealiseerd 2024	-1			-1
Gerealiseerd 2025	-1			-1
Benodigd programma	50	5	5	60
Beschikbare harde plancapaciteit	-75	-21		-96
Zachte plancapaciteit	-3			-3
Nog benodigde plancapaciteit	-28	-16	5	-39

2.1.1 Toelichting

In de eerste helft van 2025 is er 1 woning gerealiseerd aan de Mauritsstraat. Hier staan nu nog 2 kavels te koop. Ook is er harde plancapaciteit voor 1 vrijstaande woning.

Nieuwe buurt, Willem Lodewijkstraat en omgeving

Eind 2024 is de eerste paal geslagen voor deze nieuwe woningen. De 4 koopwoningen zijn verkocht aan starters uit Blokzijl en ook de huurwoningen zijn aan eigen inwoners toegewezen.

Aantal woningen	13
Categorie	Sociale huur rijwoningen (4) en patiowoningen (5) Koop rijwoningen (4)
Uitvoerende partij	Wetland Wonen Groep
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Oplevering najaar 2025

Noordermaten IV

In totaal komen hier zo'n 80 woningen. De eerste fase voor 34 woningen is bouwrijp. Hiervan zijn 13 kavels in optie of verkocht via particuliere kaververkoop. De overige 21 woningen worden gebouwd door een projectontwikkelaar die via een tender is geselecteerd. De starterswoningen zijn verkocht aan mensen uit Blokzijl.

Aantal woningen	80
Categorie	68 Koop (vrijstaande, 2 ^e kap, patio- en rijwoningen) 12 sociale huur rijwoningen van Wetland Wonen Groep
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	De eerste vergunningen van de particuliere kavels zijn verleend en de seniorenwoningen van de projectontwikkelaar staan in de verkoop.

Duinigermeerweg

Het ontwerpbestemmingsplan voor 3 woningen aan de Duinigermeerweg is in procedure gebracht. Deze is nog niet ter vaststelling aan de raad aangeboden. Dit omdat er nog geen ontheffing Wet natuurbescherming van de provincie is ontvangen.

Aantal woningen	3
Categorie	Koop; vrijstaande woningen
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkelaar
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Naast het bestemmingsplan dient ook nog een ontheffing Wet natuurbescherming worden verkregen

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 voor Noordermaten IV van het college.

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 bouwen in Giethoorn. In 2023 is het toekomstbeeld 'Groen Blauw Hart' voor Giethoorn geschreven en in de raad besproken. Voor dit deelgebied is ook de ontwikkeling van woningen omschreven.

Afgelopen jaar is in samenwerking met provincie en waterschap onderzoek gedaan naar de haalbaarheid op diverse locaties. Bijvoorbeeld locatie sportvelden in Giethoorn Noord, de Zuiderbasisschool en bouwen in een lint langs de Beulakerweg. Maar alleen met de locaties uit het toekomstbeeld 'Groen Blauw Hart' voor Giethoorn redden we het niet. In 2025 komen we met een strategie voor de woningbouwopgave in Giethoorn.

Giethoorn	Koop	Sociale huur	Vrije sector 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
Benodigd programma	88	10	9	107
Beschikbare harde plancapaciteit	-12		-6	-18
Zachte plancapaciteit	-16			-16
Nog benodigde plancapaciteit	60	10	3	73

2.2.1 Toelichting

In 2025 is een mantelzorgwoning opgeleverd en 6 studio's. Voor 4 appartementen is een vergunning verleend. Aan de Beulakerweg zijn nog twee woningen in aanbouw.

Nabij Kulturhus, Eendrachtsplein

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'

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. Op 1 juli nog niet onherroepelijk

Initiatieven

Zuiderbasisschool

Een ontwikkeling die al langer loopt is de locatie van de Zuiderbasisschool. Deze locatie is na verplaatsing van de school naar de nieuwbouw aan de Beulakerweg in “Groenblauw hart voor Giethoorn” als inbreidingslocatie benoemd. Medio 2023 is een werkgroep gevormd door omwonenden die graag een woningbouwontwikkeling zagen op deze locatie. Later zijn de eigenaar van naastgelegen bedrijf de Grachthof en 't Gieters Belang toegevoegd aan de werkgroep. De eigenaar van de Grachthof is ook eigenaar van de omliggende percelen waaronder de Olde Skoele. En is bezig om de haalbaarheid te onderzoeken op locatie van de Olde Skoele. Wij zetten het liefst in op een gezamenlijk ontwikkeling, maar willen ook verder met de woningbouwontwikkeling op de locatie van de Zuiderbasisschool. Dit najaar komt hier een definitieve keuze in waarna we verder gaan met de planologische procedure.

2.2.2 Conclusie

Op korte termijn zijn onvoldoende locaties beschikbaar om te voorzien in de aanzienlijke woonbehoefte. De locaties opgenomen in de visie Groenblauw hart voor Giethoorn 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	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoefte volgens Woonagenda	75	10	5	90
Gerealiseerd 2022	-11			-11
Gerealiseerd 2023	-5			-5
Gerealiseerd 2024	-5			-5
Benodigd programma	54	10	5	69
Beschikbare harde plancapaciteit	-3	-14		-17
Zachte plancapaciteit	-91	-38	-18	-147
Nog benodigde plancapaciteit	-40	-42	-13	-95

2.3.1 Toelichting

In 2025 zijn nog geen woningen opgeleverd. Er is harde plancapaciteit voor 2 bedrijfswoningen en 1 vrijstaande woning.

Voormalig gemeentehuis, Marktplaats

Wetland Wonen bouwt 14 sociale huurwoningen in twee verschillende woningtypes. Al deze woningen zijn aan inwoners van Oldemarkt toegewezen.

Aantal woningen	14
Categorie	5 eengezinswoningen en 9 levensloopbestendige woningen in de sociale huur
Uitvoerende partij	Wetland Wonen Groep
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	De bouw is gestart en de ambitie is om de woningen in 2025 op te leveren

Zorginitiatief, Krukmansveldweg

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

Aantal woningen	18
Categorie	Huur
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkelaar
Status	Zachte plancapaciteit

Oosterbroek

Aantal woningen	129
Categorie	91 koopwoningen en 38 huurwoningen
Uitvoerende partij	Vastgoedontwikkelaar in samenwerking met gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	De woningbouwplannen zijn in voorbereiding. Hierbij werken we samen met de werkgroep wonen vanuit Plaatselijk Belang. In 2025 komt er een inloopbijeenkomst voor inwoners van Oldemarkt over de plannen.

2.3.2. Conclusie

Oldemarkt kent op basis van de Woonagenda een stevige behoefte. Er zijn een aantal plannen die de komende jaren tot uitvoering komen en de gronden grenzend aan de Oosterbroek bieden voldoende mogelijkheden om invulling te geven aan de behoefte.

2.4 Sint Jansklooster

Sint Jansklooster	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoefte volgens Woonagenda	55	5	5	65
Gerealiseerd 2022	-8			-8
Gerealiseerd 2023	-6			-6
Gerealiseerd 2024	-2			-2
Benodigd programma	39	5	5	49
Beschikbare harde plancapaciteit	-8	-12		-20
Zachte plancapaciteit	-23			-23
Nog benodigde plancapaciteit	8	-7	5	6

2.4.1 Toelichting

In 2025 zijn geen woningen opgeleverd.

Molenstraat en omgeving

De bouw van de woningen is in volle gang. De koopwoningen zijn verkocht aan starters uit Sint Jansklooster en bij de sociale huurwoningen kregen inwoners voorrang.

Aantal woningen	20
Categorie	Sociale huur (12) Koop (8)
Uitvoerende partij	Wetland Wonen Groep
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	De oplevering is in 2025

Erve Roskam

Met de eigenaar van het naast Molenkampen IV gelegen agrarische perceel zijn we in overleg om gezamenlijk tot een gevarieerd woningbouwplan te komen.

Aantal woningen	23
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Particulier initiatief
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerking	Ambitie is om omgevingsplan in 2025 in procedure te brengen.

Initiatieven

In Molenkampen IV is op termijn ruimte voor minimaal 40 woningen. En aan de Kloosterweg en Halleweg wordt onderzocht of de huidige 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 vraag waar de Woonagenda 2022 – 2026 voor is geschreven. Daarnaast is het concept van de ‘Visie Steenwijk’ klaar om de groei van 1000 – 1500 extra woningen verder vorm te geven voor de periode na 2030 en verder.

Steenwijk (incl. Tuk)	Koop	Sociale huur	Vrije sector 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	-2	-18		-20
Benodigd programma	503	77	-16	564
Beschikbare harde plancapaciteit	-246	-50	-75	-371
Zachte plancapaciteit	-212	-148	0	-360
Nog benodigde plancapaciteit	45	-121	-86	-167

2.5.1. Toelichting

In 2025 is er 1 woning opgeleverd in Eeserwold en 18 appartementen voor jongeren aan de Jan Steenstraat. Ook is een mantelzorgwoning opgeleverd.

In de binnenstad worden verschillende panden omgebouwd naar totaal 15 wooneenheden. Dit is harde plancapaciteit. Aan de Beukenhof zijn 2 vergunningen verleend voor een (bedrijfs-)woningen op het bedrijventerrein Eeserwold. In het Kornputkwartier fase III is nog 1 woning in aanbouw en 1 kavel staat nog te koop.

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 woningen zijn inmiddels opgeleverd en bewoond. De laatste woning wordt naar verwachting eind 2026 opgeleverd.

Eeserwold

In de wijk Eeserwold zullen in de komende jaren gefaseerd nog woningen en appartementen worden gebouwd

Aantal woningen	86
Categorie	Koop: 59 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 nog in de verkoop

Oostercluft, Vijverhof

In de Vijverhof, aan de Oostercluft, komen gefaseerd huurappartementen in de vrije sector beschikbaar. De eerste 60 appartementen, van de 99, zijn inmiddels opgeleverd.

Aantal woningen	39
Categorie	Vrije sector huur
Uitvoerende partij	Lenferink Groep
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	De eigenaar renoveert het bestaande gebouw en verhuurt de appartementen in de vrije sector huur.

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	Woonconcept is bezig met de technische uitwerking van het plan. Streven is dit jaar de aanvraag voor de omgevingsvergunning in te dienen. Start bouw in 2026.

Steenwijk, Parade

Aantal woningen	3
Categorie	Sociale huur
Uitvoerende partij	Wetland Wonen Groep
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	In Q2 is gestart met de verbouw naar woningen.

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	De sloopwerkzaamheden zijn gereed en archeologisch onderzoek loopt.

Steenwijk West, Rembrandstraat e.o.

De 46 beneden-bovenwoningen in het project aan de Rembrandstraat en omgeving zijn inmiddels gesloopt. Deze worden vervangen door 38 eengezinswoningen, die in grootte en huurprijs variëren.

Aantal woningen	38
Categorie	Sociale huurwoningen
Uitvoerende partij	Woonconcept
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	De bouw is gestart en oplevering is in 2026

Steenwijk, Stationsstraat 8

Aantal woningen	5 appartementen
Categorie	koop
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkelaar
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Op de oude locatie van discotheek Locomotion komen 5 appartementen. De vergunning is inmiddels verleend.

Meppelerweg, vml. Rabobank

Op de verdieping van het voormalige RABO-bankgebouw aan de Meppelerweg zijn plannen om appartementen te realiseren.

Aantal woningen	10 (voorheen 14)
Categorie	Koopappartementen
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkelaar
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	De vergunning is verleend.

Oyershoeve

De dienstvleugel wordt omgebouwd tot 16 woonstudio's.

Aantal woningen	16
Categorie	Vrije verhuur zorgwoningen
Uitvoerende partij	Noorderboog
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Er worden 16 studio's toegevoegd aan Zonnekamp

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 9 vrije kavels van gemeente zijn onder optie. De ontwikkelaar is gestart met de verkoop van woningen uit de eerste fase.

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 worden samen met Wetland Wonen plannen 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	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Planvoorbereiding gestart en omgevingsplan wordt opgesteld. Verwachte start bouw 2026

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	4
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Ontwikkelaar/aannemer
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Er is de mogelijkheid om mee te werken aan het initiatief van 4 appartementen.

Meppelerweg 50-52,

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

Aantal woningen	10
Categorie	Koop gedifferentieerd woningaanbod
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkelaar
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	In gesprek over aantal woningen en haalbaarheid

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	Sociale huur
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Afspraken gemaakt in 2018 in het kader van de impuls sociale woningbouw

Steenwijk Zuidoost, Betap Crilux

Het bestemmingsplan is vastgesteld. In 2024 hebben we de beschikking ontvangen voor € 1,2 mln. subsidie vanuit de Woningbouwimpuls. Dit bedrag gebruiken we als dekking voor een deel van de kosten van het saneren van de PFAS-verontreiniging welke in 2025 gaat starten, tenzij er beroep wordt ingesteld tegen het omgevingsplan.

Aantal woningen	240
Categorie	Sociale huur (70) Koop (170)
Uitvoerende partij	Ontwikkelaar in samenwerking met Woonconcept
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Het bestemmingsplan ligt nu ter inzage t/m 9 september.

Tuk, Bergstein

Het bestemmingsplan Tuk, Bergstein voor de bouw van 11 sociale huurwoningen is op 10 oktober 2023 gewijzigd vastgesteld. Er is beroep ingesteld bij de Raad van State.

Aantal woningen	11
Categorie	Sociale huur
Uitvoerende partij	Woonconcept
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	In september is de zitting van de Raad van State

Tuk, Bergwold

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

Aantal woningen	Ongeveer 40
Categorie	12 sociale huur 28 koopwoningen
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	De 40 woningen is een schatting uitgaande van een mix met 30% sociale huur

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	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoefte volgens Woonagenda	83	12	5	100
Gerealiseerd 2022	-1			-1
Gesloopt 2023		22		22
Gerealiseerd 2024	-2	-8		-10
Gerealiseerd 2025	-1	-9		-10
Benodigd programma	79	17	5	101
Beschikbare harde plancapaciteit	-3			-3
Zachte plancapaciteit	-51	-13		-64
Nog benodigde plancapaciteit	25	4	5	34

2.6.1. Toelichting

In 2025 zijn 9 sociale huurwoningen aan de Blaankamp opgeleverd. Er is een mantelzorgwoning geplaatst en een vergunning verleend voor een pré mantelzorgwoning. Daarnaast is er nog harde plancapaciteit voor een twee onder een kap woning.

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	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	In juli 2025 was het inloophmoment voor inwoners van Steenwijkerwold

Holthinge Campweg, (Linthorst)

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

Aantal woningen	14
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkeling
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	De karakteristieke boerderij vormt geen onderdeel van de ontwikkeling en blijft gehandhaafd.

De Beek

Samen met de werkgroep wonen is een woningbouwplan gemaakt

Aantal woningen	32
Categorie	Koop en huur
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	In 2025 is er een inloopbijeenkomst voor het dorp.

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	Sociale huur	Vrije sector 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	-4
Benodigd programma	92	20	20	132
Beschikbare harde plancapaciteit		-9		-9
Zachte plancapaciteit	-211	-78		-289
Nog benodigde plancapaciteit	-119	-67	20	-166

2.7.1 Toelichting

In 2025 zijn er 2 woningen opgeleverd en er is een restaurant omgebouwd naar 3 studio's.

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	Start bouw eind 2025/begin 2026

Clarenberglaan, Molenberglaan

Wetland Wonen ontwikkelt plannen voor 6 eengezinswoningen en 12 appartementen

Aantal woningen	18
Categorie	18 sociale huur: 12 appartementen 6 gezinswoningen
Uitvoerende partij	Wetland Wonen
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	In 2025 omgevingsplan in procedure. Verwachte start bouw in 2026

Oppen Swolle

Er is een intentieovereenkomst getekend met Heutink Groep voor de ontwikkeling van woningen op een agrarisch perceel aan Oppen Swolle. Er zijn twee geslaagde inloopavonden geweest met inwoners van Vollenhove.

Aantal woningen	271
Categorie	Gevarieerd aanbod met sociale huur en koopwoningen
Uitvoerende partij	Projectontwikkelaar
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	In 2025 omgevingsplan in procedure. Verwachte start bouw in 2026

Initiatieven

Bij het samenvoegen van de drie basisscholen ontstaan inbreidingslocaties die mogelijk geschikt zijn voor woningbouw. Invulling van deze locaties gaan we te zijner tijd verder onderzoeken.

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.

Kernen Noordoost	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoeftte volgens Woonagenda	79	6		85
Gerealiseerd 2022	-5			-5
Gerealiseerd 2023	-6			-6
Gerealiseerd 2024	-5		-21	-26
Gerealiseerd 2025	-1			-1
Benodigd programma	62	6	-21	47
Beschikbare harde plancapaciteit	-6	-6		-12
Zachte plancapaciteit	-45			-45
Nog benodigde plancapaciteit	11	0	-21	-10

2.8.1 Toelichting

In 2025 is 1 woning opgeleverd in Zuidveen. In de kleine kernen Noordoost is nog harde plancapaciteit voor totaal 6 woningen.

Willemsoord, Meinebos

Wetland Wonen wil hier 6 sociale huurwoningen bouwen.

Aantal woningen	6
Categorie	Sociale huur (6)
Uitvoerende partij	Gemeente en Wetland Wonen
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	In overleg met het dorpsbelang en Wetland Wonen wordt invulling gegeven aan deze kavel, ook in relatie tot verkoop bestaand bezit elders in het dorp.

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

2.8.2 Conclusie

Voor de woonbehoefte voor 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.

Kernen Noordwest	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoefte volgens Woonagenda	90			90
Gerealiseerd 2022	1	-8		-7
Gerealiseerd 2024	-3			-3
Gerealiseerd 2025	-3			-3
Benodigd programma	85	-8		77
Beschikbare harde plancapaciteit	-33			-33
Zachte plancapaciteit		-4		-4
Nog benodigde plancapaciteit	52	-12		40

2.9.1 Toelichting

In 2025 zijn er 2 woningen opgeleverd in Scheerwolde en 1 in Kuinre.

Er zijn nog drie kavels verkocht aan de Scheerwolderweg in Scheerwolde waarvan voor 1 al een vergunning is aangevraagd.

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. Wij verkennen wat er nodig is om met inachtneming van het Didam-arrest, de kavels te kunnen reserveren voor initiatieven voor betaalbare woningen in Ossenzijl voor inwoners met lokale binding.

In Kuinre zijn 3 kavels voor bedrijfswoningen. Waarvan 2 in aanbouw. Ook is er een vergunning verleend voor 1 woning aan H. de Cranestraat, een pré mantelzorgwoning in Kuinre en voor 1 woning in Kalenberg.

Scheerwolde, Schoolstraat

Aan de Schoolstraat worden 4 starterswoningen gebouwd door een CPO-groep.

Aantal woningen	4
Categorie	Koop rijwoningen
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Is in aanbouw en oplevering 2025

Blankenham, Strand

In Blankenham, bij de voormalige school, worden 4 woningen gebouwd.

Aantal woningen	4
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	De woningen zijn in aanbouw. Oplevering in 2025

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	Verwachte kaveluitgifte 2026 door netcongestie

Ossenzijl

De vergunning is aangevraagd door Stichting Woonwens Ossenzijl.

Aantal woningen	4
Categorie	Tijdelijke sociale huurwoningen
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Plaatsen tijdelijke woningen 2025

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. Zo lopen er een aantal initiatieven om vrijgekomen agrarische bebouwing om te zetten naar woonerven.

2.10 Kernen Zuid

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

Kernen Zuid	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoeftte volgens Woonagenda	110			110
Gerealiseerd 2022	-6			-6
Gerealiseerd 2023	-1			-1
Gerealiseerd 2024	-5			-5
Gerealiseerd 2025	-5			-5
Benodigd programma	93			93
Beschikbare harde plancapaciteit	-51			-51
Zachte plancapaciteit	-35			-35
Nog benodigde plancapaciteit	7			7

2.10.1 Toelichting

In 2025 zijn 3 woningen opgeleverd, is 1 woning toegevoegd door bestemmingswijziging en er is een mantelzorgwoning geplaatst.

In Wanneperveen is harde plancapaciteit voor het bouwen van een vrijstaande woning en in het buitengebied van Sint Jansklooster nog voor een twee onder een kap 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

Heetveld, De Opstap

Op de locatie van de voormalige school De Opstap is vanuit het lokaal initiatief “Oud worden op Heetveld” een plan ontwikkeld voor de bouw van 8 levensloopbestendige woningen. De oude basisschool is eind 2024 afgebroken en de bouw is gestart.

Aantal woningen	8
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Lokaal initiatief in samenwerking met een ontwikkelaar
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Oplevering woningen 2025

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 worden bouwrijp gemaakt.
-------------	---

Belt-Schutsloot, Vaste Belterweg/Zandbelt

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

Aantal woningen	Ongeveer 20
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	De benodigde onderzoeken zijn gestart ten behoeve van het wijzigen van het omgevingsplan. In Q3 van 2025 start de participatie richting dorpsbewoners.

Wanneperveen, Veneweg 67 (locatie kinderopvang)

De nieuwe uitbreidingslocatie 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 wordt gebouwd.

Wanneperveen, Siebenweg 14 (locatie school De Wennepe)

De nieuwe uitbreidingslocatie 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 wordt gebouwd

2.10.2 Conclusie

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