Steenwijkerland

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Steenwijkerland

Nr. 498001

27 oktober 2026

Volkshuisvestingsprogramma Steenwijkerland

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Steenwijkerland, overwegende dat:

- de gemeente wenst te beschikken over een actueel en samenhangend programma voor de volkshuisvestelijke opgaven;
- het programma richting geeft aan de ontwikkeling van voldoende, betaalbare en passende woningen voor de inwoners van de gemeente;
- het programma aandacht besteedt aan woningbouw, betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid en de huisvestingsbehoeften van verschillende doelgroepen;
- de uitvoering van het programma samenwerking vereist met onder meer woningcorporaties, huurdersorganisaties, marktpartijen, maatschappelijke organisaties en inwoners;
- het wenselijk is de gemeentelijke ambities en uitvoeringsmaatregelen op het gebied van wonen vast te leggen in het Volkshuisvestingsprogramma Steenwijkerland 2026-2031;

gelet op afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

gelet op artikel 2.1, vijfde lid, en artikel 3.6, derde lid, van de Omgevingswet;

Artikel I

Het Volkshuisvestingsprogramma Steenwijkerland 2026-2031 vast te stellen,

zoals is aangegeven in Bijlage A.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking op de dag na de bekendmaking ervan in het Gemeenteblad.

De secretaris,
J.M. Woertman
De burgemeester,
H.K. de Groot

Bijlage A

Volkshuisvestingsprogramma Steenwijkerland

Voorwoord

Voorwoord

Een fijn huis is meer dan een dak boven je hoofd. Het is de plek waar je leeft, opgroeit, tot rust komt en waar je je verbonden voelt met je omgeving en onderdeel bent van de samenleving. In Steenwijkerland beseffen we hoe belangrijk dat is. Daarom zetten we ons met volle overtuiging in voor een toekomstbestendige volkshuisvesting. Want wonen raakt ons allemaal.

Ruimte voor wooninitiatieven

De druk op de woningmarkt is groot. Er is veel vraag naar betaalbare woningen en naar gezins- en seniorenwoningen die doorstroming mogelijk maken. We zien dat mensen langer thuis blijven wonen, terwijl de zorg onder druk staat. Dat vraagt om woningen die passen bij elke levensfase: van starters op de woningmarkt tot senioren. In ons woonprogramma brengen we onze ambities samen. Daarbij geven we ruimte aan wooninitiatieven, zoals CPO waarbij inwoners samen bouwen en kosten delen, (pre)mantelzorgwoningen en woonwagenlocaties.

We houden de blik vooruit

Onze ambitie is helder: tot 2035 willen we 1.600 tot 2.100 extra woningen in onze gemeente voor de lokale behoefte toevoegen. En daarbovenop nog 1.000 tot 1.500 woningen, vooral in Steenwijk, voor bovenregionale vraag op de langere termijn. Dat is een stevige opgave, zeker in deze tijd. Denk aan stikstofregels, aanwezigheid van Natura 2000-gebieden en vertraging door netcongestie en bezwaren die er kunnen zijn tegen de bouw van een nieuwe wijk. In onze gemeente houden we de blik vooruit en blijven we bouwen met oog voor onze omgeving én op basis van de uitgangspunten die we hebben vastgelegd in onze Omgevingsvisie.

Maatwerk in elke kern

Steenwijkerland telt meer dan 40 steden, dorpen en buurtschappen. Stuk voor stuk met een eigen, herkenbare identiteit. Dat vraagt om maatwerk in elke kern. Juist in onze kleinere kernen is de beschikbaarheid van woningen van groot belang. We willen dat jongeren kunnen blijven wonen in het dorp waar ze geboren en getogen zijn. Want dat heeft ook een positieve uitwerking op leefbaarheid, vrijwilligerswerk en het voortbestaan van scholen en verenigingen. Naar elkaar omkijken is belangrijk. En wonen is daar, als schakel in het geheel van een samenleving, een essentieel onderdeel van.

Samen werken aan plannen

We zijn trots op de samenwerking met onze partners: woningcorporaties, zorgorganisaties, dorpsbelangen, inwoners en natuurlijk ontwikkelaars en bouwers. Dankzij hen liggen er al veel plannen klaar. Dat varieert van plannen waar we al mee aan de slag kunnen tot plannen die nog in ontwikkeling zijn. De volgende stap en uitdaging is bouwen.

Dit Volkshuisvestingsprogramma is geen eindpunt, maar een uitnodiging. Een uitnodiging om samen te blijven werken aan een Steenwijkerland waarin iedereen goed kan wonen, nu en in de toekomst. Daarbij doen we ook een beroep op jou om mee te denken, mee te bewegen en samen met ons ruimte te maken voor de toekomst van Steenwijkerland.

Melvin Smit

Wethouder Volkshuisvesting



Inhoudsopgave

1 - Inleiding

2 - Wonen in Steenwijkerland: Samen wonen, samen leven, samen verder bouwen

3 - Aan de slag!

4 - Uitwerking per kern

5 - Uitvoering en samenwerking



Nieuwbouw in Vollenhove [Foto: gemeente Steenwijkerland]

1 - Inleiding

1.1 - Waarom dit volkshuisvestingsprogramma?

Snel meer woningen bouwen

We staan als gemeente voor een grote opgave om de komende tijd nog meer passende en betaalbare huisvesting te realiseren voor iedereen die in onze gemeente wil wonen. De vraag naar huizen nam de laatste jaren flink toe, door meer instroom uit andere gemeenten, door een grotere vraag uit onze eigen gemeente en omdat de kwalitatieve vraag naar wonen is veranderd. Er moeten dus meer én andersoortige woningen gebouwd worden. Dat staat in schril contrast met zo'n tien jaar geleden, toen verwachtingen nog uitgingen van krimp en er slechts in zeer beperkte mate woningbouw aan de gemeente kon worden toegevoegd.

Het tekort aan woningen is niet alleen in Steenwijkerland merkbaar. In Nederland zijn meer woningen nodig. Het Rijk sprak daarom in 2020 met provincies af om landelijk 900.000 woningen toe te voegen. Als extra stok achter de deur verplicht het Rijk alle gemeenten om vanaf 1 juli 2027 een Volkshuisvestingsprogramma te hebben. Daarin moet je als gemeente opschrijven hoeveel woningen je bouwt, voor wie ze zijn, maar ook: waar ze komen en of je al genoeg bouwlocaties hebt. Het programma moet gemeenten helpen om genoeg woningen te laten bouwen voor iedereen, óók voor groepen die nu moeilijk een passende en betaalbare woning kunnen vinden, zoals starters.

Uitwerking opgaven en adviezen uit onderzoek

Voordat we dit Volkshuisvestingsprogramma schreven, lieten we samen met de woningcorporaties in onze gemeente een woonbehoefteonderzoek uitvoeren. In dat onderzoek staat wat er per kern nodig is. Hier koppelen we daar acties aan. We leggen in dit Volkshuisvestingsprogramma uit wat we gaan doen en wie we daarvoor nodig hebben. Marktpartijen en vertegenwoordigers van belangenverenigingen uit onze kernen waren betrokken bij het woonbehoefteonderzoek. Met ons Volkshuisvestings-programma bieden we hen duidelijkheid over onze koers voor de komende tijd en keuzes die we maken, en nodigen we hen uit om actief bij te dragen aan opgaven in onze gemeente.

Vervanger van de Woonagenda

Het Volkshuisvestingsprogramma 2026-2031 vervangt de Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026. In het Volkshuisvestingsprogramma kijken we ook naar thema's die raken aan wonen, zoals duurzaamheid en leefbaarheid. We gebruiken ons Volkshuisvestingsprogramma straks ook om nieuwe afspraken te maken met de corporaties en hun huurdersverenigingen. Dit document hangt als programma onder de Omgevingsvisie.



Nieuwbouw in Willemsoord. [Foto: gemeente Steenwijkerland]

1.2 - Leeswijzer

Van visie naar uitvoering

Hieronder zie je hoe dit document is opgebouwd:

a. Na deze leeswijzer vertellen we kort iets over het proces en over andere beleidsstukken waar dit programma mee samenhangt.
b. In 2 - Wonen in Steenwijkerland: Samen wonen, samen leven, samen verder bouwen lees je onze visie op onderwerpen binnen het thema wonen.
c. In 3 - Aan de slag! gaan we ermee aan de slag. Per thema lees je kort iets over de achtergrond, onze ambities en wat we gaan doen.
d. In 4 - Uitwerking per kern vertalen we dat naar kernen en clusters. Wat gaan we waar doen? En voor wie?
e. In 5 - Uitvoering en samenwerking leggen we kort uit hoe we uitvoering en samenwerking met andere partijen voor ons zien. We kunnen de opgave namelijk niet alleen uitvoeren.



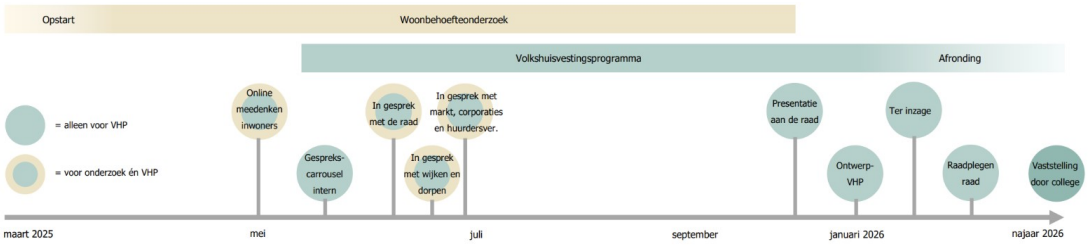
1.3 - Proces

In stappen naar een Volkshuisvestingsprogramma

Al onze samenwerkingspartners konden meedenken over onderwerpen die in ons Volkshuisvestingspro-gramma (VHP) een plek moeten krijgen. Meestal konden ze ook meteen inbreng meegeven voor het

woonbehoefteonderzoek. Hieronder staat wie we wanneer spraken. Een paar stappen uit het proces lichten we rechts preciezer toe.

- In de online vragenlijst over woon- en verhuiswensen konden **inwoners** aangeven welke thema's wat hen betreft de komende tijd aandacht moeten krijgen.
- Op verschillende momenten gingen we in gesprek met **marktpartijen, corporaties, huurdersverenigingen, wijk- en dorpsvertegenwoordigers en de raad**, steeds aan de hand van uitkomsten uit het onderzoek.
- We maakten een ronde langs zo'n 40 **collega's** die werken aan thema's die raakvlakken hebben met wonen. Zij dachten mee op inhoud.
- De opzet van het Volkshuisvestingsprogramma presenteerden we in oktober aan de **raad**, om te horen of ze zich erin herkenden.



1.4 - Context

Context Samenhangend beleid

Met welk beleid moeten we rekening houden?

Volkshuisvesting gaat over meer dan alleen wonen. We moeten rekening houden met bestaand beleid op andere schaalniveaus en andere thema's. De belangrijkste noemen we hierna.

Nationale woon- en bouwagenda

Het Rijk heeft de Nationale Woon- en Bouwagenda vastgesteld om meer grip te krijgen op de bouwopgave in Nederland. Tot 2030 zijn er 900.000 woningen nodig. Het doel is om tot die tijd elk jaar 100.000 woningen te bouwen, waarvan twee derde betaalbaar. Het bouwtempo moet van het Rijk omhoog. Er zijn vooral meer woningen nodig voor aandachtsgroepen, zoals ouderen, statushouders en spoedzoekers, maar ook voor middeninkomens. Betaalbaarheid en kwaliteit zijn ook belangrijke thema's. Nieuwbouw moet zo veel mogelijk duurzaam, klimaatadaptief en flexibel zijn. Het Rijk zet ook in op doorstroming en tijdelijke woonvormen om snel in te spelen op de woonvraag.

Wet versterking regie op de volkshuisvesting (Wvrv)

Deze wet geeft Rijk, provincies en gemeenten meer regie en instrumenten, om zo grip te krijgen op de woningmarkt. Procedures voor woningbouw worden korter, zodat de bouw sneller kan starten. Er is ook meer aandacht voor aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten. Prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties worden bindend. Ook bij deze wet is het doel: het tekort aan woningen sneller terugdringen met meer aanbod en de betaalbaarheid van wonen verbeteren.

Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Deze visie stuurt erop dat ruimte zorgvuldig gebruikt wordt, dat nieuwbouw klimaatbestendig is en dat de balans tussen bouwen en behoud van het landschap bewaard wordt. Woningen moeten zo veel mogelijk binnen of tegen bestaande kernen aan gebouwd worden en er moet áltijd gekeken worden naar duurzaamheid en inpassing in het landschap.

Overijssel voor en met elkaar!

De provincie wil dat er tot 2030 ongeveer 47.500 woningen worden gebouwd. De ambitie ligt nog iets hoger, op 60.000 woningen. Dat staat in de provinciale Omgevingsvisie uit 2026. Er moet speciale aandacht zijn voor starters, ouderen, spoedzoekers en statushouders en er moeten meer levensloopgeschikte en geclusterde woonvormen bij komen. Daar is vraag naar door ouderen die zorg nodig hebben of zich alvast voorbereiden op de toekomst. Nieuwbouw moet duurzaam en klimaatadaptief zijn, volgens de 'Maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving'. Buiten het bestaand stedelijk gebied moet gebouwd worden volgens de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO).

In Omgevingsvisie en -verordening van de provincie staat een aantal uitgangspunten en nieuwe instructieregels. Met de nieuwe instructieregel 'energiesysteem' stelt de provincie een motiveringsverplichting in voor gemeenten bij nieuwe ontwikkelingen.

Vanuit de provinciale Omgevingsvisie en -verordening zijn belangrijke uitgangspunten bij de ontwikkeling van woningbouwplannen dat:
- zowel in openbaar vervoer/publieke mobiliteit als voor ontsluiting via de weg voorzien is;
- het plan voldoet aan het beleidsuitgangspunt water- en bodem-sturend;
- er voldoende drinkwater en netcapaciteit beschikbaar is;
- er niet onevenredig beslag gelegd wordt op voor landbouw geschikte gronden.

Actualisatie woondeal West-Overijssel 2025-2030

In gemeenten in West-Overijssel, waaronder dus Steenwijkerland, moeten in de jaren 2022-2030 minimaal 28.200 woningen worden gebouwd. Twee zogenaamde 'sleutelprojecten' (projecten waar veel woningen komen) liggen in Steenwijkerland, goed voor opgeteld 480 extra woningen. Voor de jaren 2031-2035 staat er nog een sleutelproject met 350 extra woningen op de planning. De verdeling 30-40-30 is hier het uitgangspunt. Er is extra aandacht voor huisvesting van ouderen, transformatie van gebouwen en toekomstbestendig bouwen.

Regionale en lokale woonzorgvisie West-Overijssel

Gemeenten in West-Overijssel hebben samen met de provincie en zorgorganisaties afspraken gemaakt om de woningbouwopgave te verbinden aan de groeiende vraag naar zorg. Tot 2030 moeten er in de regio 6.590 ouderenwoningen gerealiseerd worden. Het gaat om 3.560 nultredenwoningen, 1.855 geclusterde woningen en 1.175 zorggeschikte woningen. Specifiek voor Steenwijkerland gaat het om 240 nultredenwoningen, 170 geclusterde woningen en 60 zorggeschikte woningen. Deze aantallen zijn onderdeel van de totale toevoegopgave. Toevoegen kan zowel in nieuwbouw als in bestaande bouw plaatsvinden. Er is ook afgesproken dat regionaal afspraken gemaakt worden over een urgentieregeling voor kwetsbare groepen. De visie gaat ook in op doorstroming en zorgzame gemeenschappen. Voor Steenwijkerland betekent dit dat een deel van de nieuwbouw gericht moet zijn op levensloopgeschikt wonen, vergrijzing en ontmoeten.

Soorten ouderenwoningen uit de Woonzorgvisie
- Nultredenwoning: woning en voorzieningen zoals keuken, badkamer, toilet en minimaal één slaapkamer zijn zonder traplopen te bereiken.
- Geclusterde woning: Minimaal 12 nultredenwoningen die deel uitmaken van een groep en waar een ontmoetingsruimte is op loopafstand.
- Zorggeschikte woning: Zelfstandige geclusterde woningen die zo zijn ingericht dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden

Context Lokale visies, kaders en afspraken

Omgevingsvisie Steenwijkerland

In onze eigen Omgevingsvisie vertellen we waar we naartoe willen met de leefomgeving in de gemeente. Ook wij willen dat er zo veel mogelijk in of tegen bestaande kernen aan wordt gebouwd. De kwaliteit van ons landschap moet namelijk behouden blijven. Steenwijk is aangewezen als stedelijk centrum waar de meeste groei mag plaatsvinden. In andere kernen mag ook gebouwd worden op een schaal die past bij die kern en bijdraagt aan leefbaarheid en behoud van voorzieningen. In de kleinste dorpen gaat het om kleinschalige nieuwbouw, afgestemd op vraag uit het dorp zelf. In de visie staat ook dat het belangrijk is om leegstaand vastgoed om te bouwen, bijvoorbeeld voor wonen, en dat landschappelijke en cultuurhistorische waarden zo veel mogelijk behouden moeten blijven.

Coalitieakkoord Steenwijkerland

Het coalitieakkoord 'Daadkrachtig en Dichtbij' voor de periode 2026 – 2030 zet in op het versnellen van woningbouw en het faciliteren van creatieve woonvormen. En op het bouwen van woningen voor iedereen, van starters tot senioren. Daarbij hoort een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving met plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. In elke kern waar vraag is, is betaalbare woningbouw het uitgangspunt.

Gezondheidsbeleid Steenwijkerland

In ons eigen gezondheidsbeleid stimuleren we een goede sociale basis en gezondheid alle inwoners. Een fijn, gezond en sociaal Steenwijkerland voor iedereen creëren we door een aangename en comfortabele

omgeving te maken die uitnodigt tot bewegen, spelen en sporten, elkaar ontmoeten en ontspannen. Veiligheid, schone lucht, water en bodem zijn daarin belangrijk, maar ook onderwijs, sociale activiteiten en voorzieningen in de buurt. Bouwen aan een vitale gemeenschap met oog voor de wensen en behoeften van onze inwoners, van jong tot oud.

Presentatieafspraken Steenwijkerland 2023-2027

Gemeente, corporaties en huurdersverenigingen hebben afgesproken om meer sociale huur te bouwen en woningen betaalbaar te houden. Tot 2027 komen er zo'n 160 sociale huurwoningen bij, met nadruk op wonen voor senioren en aandachtsgroepen. Corporaties verduurzamen honderden bestaande woningen en werken toe naar een volledig energiezuinige voorraad. Er zijn ook afspraken gemaakt over leefbaarheid in wijken en dorpen, met gemengde buurten en gebiedsteams die samen optrekken. Voor de komende jaren worden er nieuwe afspraken gemaakt op basis van dit Volkshuisvestingsprogramma.

Transitievisie warmte Steenwijkerland

In onze gemeente staan ongeveer 20.000 woningen en 3.500 andere gebouwen die uiterlijk in 2045 aardgasvrij moeten zijn (klimaat- en duurzaamheidsambities 2024). De herijkte uitgangspunten voor de warmtetransitie zijn opgenomen in de nieuwe Omgevingsvisie. Het Warmteprogramma werkt de vijf gemeentelijke uitgangspunten verder uit:

a. focus op besparen;
b. de juiste energiedrager op de juiste plek;
c. iedereen kan meedoen;
d. duidelijk handelingsperspectief voor inwoners en;
e. gefaseerde warmtewissel.

De gemeente kiest hierbij voor een gemeentebrede aanpak met een logische volgorde die past bij woningtypen, isolatiestatus, geplande werkzaamheden en beschikbare netcapaciteit. Zo werken we stapsgewijs toe naar een aardgasvrij Steenwijkerland in 2045.

Regionale verstedelijkingsstrategie

Als onderdeel van de regio Zwolle werkt de stad Steenwijk mee aan de Verstedelijkingsstrategie 'Warme Harten in een Klimaatadaptieve Delta' uit 2023. Steenwijk heeft als middelgrote kern met intercitystation bijzondere kansen om bij te dragen aan regionale ambities. Bij het station liggen kansen voor verdichting en functiemenging, een mobiliteitsknooppunt voor stad en regio en een stationsgebied waar je prettig kunt verblijven. En in de rest van Steenwijk liggen kansen voor nieuwbouw met aandacht voor lokale identiteit, vitaliteit en klimaatopgaven. De ambitie van Steenwijk is om tot 2040 – bovenop de lokale vraag – 1.000 tot 1.500 woningen toe te voegen. Dat is onderdeel van deze regionale strategie. Langs zeven ontwikkelprincipes uit de Verstedelijkingsstrategie wordt invulling gegeven aan het stimuleren van ontwikkelingen (wonen en werken, groen, klimaatadaptatie en ruimtelijke kwaliteit), versterken van de concurrentiekracht (economisch profiel en kwaliteit van het vestigingsklimaat), bereikbaar houden van stad en regio (o.a. nieuwe vormen van mobiliteit) en benutten en versterken van kwaliteiten van nieuwe gebieden (leefbaarheid, natuurinclusiviteit, landschap en energietransitie).

Context Stads- en dorpsvisies

Stads- en dorpsvisies vormen samen de richting voor de ontwikkeling van onze kernen richting 2050. In alle plaatsen staat versterken van leefbaarheid, identiteit en duurzaamheid centraal. De nadruk ligt op het toevoegen van woningen binnen of direct aansluitend aan bestaande kernen, waarbij zorgvuldig wordt omgegaan met beschikbare ruimte.

Voor Steenwijk betekent dit een compacte stadsontwikkeling binnen vijftien minuten fietsen van de binnenstad en het station, ook bestemd voor mensen van buiten Steenwijkerland en direct omliggende gemeenten. Voorzieningen groeien mee met de ontwikkeling van de stad. Woningbouw en voorzieningen gaan hand in hand. Bij nieuwe woningen horen goede scholen, eerstelijnszorg en sport. In Blokzijl, Vollenhove en Giethoorn wordt ingezet op inbreiding, transformatie en kleinschalige uitbreidingen die passen bij de schaal en het karakter van de kern.

De visies benadrukken dat er behoefte is aan betaalbare en diverse woonvormen voor starters, gezinnen en senioren. Levensloopgeschikte woningen en bijzondere woonconcepten krijgen nadrukkelijk aandacht, zodat inwoners in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen. Tegelijkertijd wordt in alle kernen gewerkt aan behoud en versterking van de eigen identiteit: Steenwijk als stedelijk hart en vestingstad, Blokzijl en Vollenhove als historische steden en Giethoorn als uniek waterdorp waar de balans tussen toerisme, leefbaarheid en natuur leidend is.

Duurzaamheid is een rode draad in alle visies. Energieneutraal, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen wordt de norm, met ruimte voor groen en water als structurerende elementen. In Giethoorn speelt water een extra bepalende rol in zowel klimaatadaptatie als ruimtelijke kwaliteit. Ook mobiliteit krijgt aandacht: Steenwijk ontwikkelt zich richting een 15-minutenstad, Blokzijl werkt aan een nieuwe ontsluitingsweg om het centrum leefbaarder te maken en Giethoorn zet in op duurzame mobiliteit die past bij het dorpse karakter.

De gezamenlijke ambitie is om vitale, toekomstbestendige kernen te realiseren waar wonen, voorzieningen, recreatie en natuur in balans zijn.

2 - Wonen in Steenwijkerland: Samen wonen, samen leven, samen verder bouwen

Wonen in Steenwijkerland: Samen wonen, samen leven, samen verder bouwen

Onze visie

Je leest in dit hoofdstuk waar we als gemeente voor staan en wat we de komende tijd willen bereiken op het gebied van wonen, met als motto: Wonen in Steenwijkerland: Samen wonen, samen leven, samen verder bouwen.

We beschrijven onze visie op wonen, met veel aandacht voor sterke kernen, een vitaal buitengebied en een woningvoorraad die past bij wensen van onze inwoners. Waar zien wij ruimte voor groei? Hoe zorgen we ervoor dat dat niet ten koste gaat van (ruimtelijke) kwaliteit in onze kernen? En hoe zorgen we voor een gezonde balans tussen wonen, werken, leefbaarheid en duurzaamheid?

Onze visie bestaat uit vier pijlers:
a. Een passende woning voor iedereen
b. Sterke kernen en een vitaal buitengebied
c. Een aantrekkelijk en gezond woon- en leefklimaat
d. Toekomstbestendig en duurzaam



Steenwijk, De Meenthehof. [Foto: gemeente Steenwijkerland]

2.1 - Een passende woning voor iedereen

Na jaren van voorzichtigheid en voorspellingen van huishoudensdaling sloeg de woningmarkt rond 2018-2019 volledig om. Er was voor het eerst in lange tijd sprake van schaarste, eerst vooral op de koopmarkt, maar inmiddels merken de corporaties in onze gemeente de krapte ook. Die ontwikkeling vroeg om een andere houding van ons als gemeente. We moesten actief op zoek naar nieuwe locaties voor woningbouw en we wilden ook nauwer samenwerken met partners op het gebied van wonen. Die andere houding zag je al terug in onze Woonagenda 2022-2026.

Ondanks dat er vanaf 1 januari 2020 tot en met september 2025 bijna 1.000 woningen zijn opgeleverd, raakt de schaarste inmiddels veel groepen in onze gemeente. We willen ons de komende jaren meer richten op groepen die een stap op de woningmarkt willen zetten, maar dat niet kunnen, omdat er niet genoeg passende (en vooral: betaalbare) woningen zijn. Denk aan starters, doorstromers van huur naar koop en ouderen die kleiner willen wonen. Maar we willen ook kansen vergroten voor kleinere groepen Bouwen voor bovenregionale vraag in Steenwijk in onze gemeente, zoals ‘spoedzoekers’ (mensen die snel een woning zoeken) en woonwagenbewoners.

Gelet op de lokale en regionale vraag willen we dat er de komende tien jaar 1.600 tot 2.100 huizen gebouwd worden. Die zijn voor woningzoekenden uit onze gemeente zelf (lokale vraag), maar ook voor huishoudens uit omliggende gemeenten (regionale vraag). De afgelopen jaren zagen we dat huishoudens uit andere

delen van het land steeds vaker naar onze gemeente toe verhuisden. Dat is positief, want dat betekent dat Steenwijkerland voor veel mensen een fijne gemeente is om te wonen. We zien tegelijk dat huizen daardoor duurder worden. Meer vraag zorgt namelijk voor hogere prijzen. Juist door meer huizen te bouwen, moeten prijsstijgingen beperkt blijven. Nieuwbouw moet ook helpen kernen leefbaar te houden.

Bouwen voor bovenregionale vraag in Steenwijk

Onze ambitie is om niet alleen te bouwen voor de lokale en regionale vraag, maar ook huizen toe te voegen voor bovenregionale vraag. We willen daarmee huishoudens aantrekken die in bijvoorbeeld Zwolle een huis zoeken, maar er daar niet tussen komen. Onze gemeente is voor hen een aantrekkelijk alternatief. Huizen zijn hier namelijk relatief betaalbaar, je woont dicht bij groen en natuur en de bereikbaarheid is uitstekend.

In de Stadsvisie Steenwijk staat dat we 1.000 tot 1.500 extra huizen voor deze groep willen laten bouwen tot 2040. Tot 2035 zijn dat 500 tot 750 huizen. Die moeten allemaal in het cluster Steenwijk komen. Voorzieningen moeten meegroeien, zodat de positie van Steenwijk in de regio sterker wordt.

Behoefte en ambitie in het cluster Steenwijk

Lokaal en regionaal tot 2035	Bovenregionaal tot 2035
830 tot 1090 woningen erbij	nog 500 tot 750 extra

2.2 - Sterke kernen en een vitaal buitengebied

Het is prettig wonen in alle kernen en buurtschappen die onze gemeente rijk is. Inwoners zijn trots op hun woonplaats, het landschap en de manier waarop mensen met elkaar omgaan. Die kwaliteiten willen we behouden en versterken. We zien woningbouw als hulpmiddel daarbij. Nieuwbouw moet passen bij wensen van (nieuwe) inwoners, het karakter van een plek en ruimtelijke mogelijkheden die er zijn.

We zien de meeste vraag naar extra woningen in onze **grotere kernen met voorzieningen**: Steenwijk (inclusief Tuk en Zuidveen), Oldemarkt en Vollenhove. Daar zijn voorzieningen voor dagelijks gebruik, zoals een supermarkt, basisschool of huisarts, maar ook bijvoorbeeld detailhandel of culturele voorzieningen. Andere kernen in de buurt maken daar ook gebruik van. We vinden het belangrijk dat die voorzieningen behouden blijven, omdat ze belangrijk zijn voor het woonplezier in onze gemeente. Woningbouw helpt daar dus bij. Dat kan op allerlei manieren: via grootschalige nieuwbouwprojecten, kleinere ontwikkellocaties, maar ook bijvoorbeeld met hoogbouw en door leegstaande panden naar wonen om te bouwen of door bestaande woningen te splitsen. We proberen dat zo veel mogelijk binnen bestaande kernen te doen, maar we vinden het ook belangrijk dat er genoeg ruimte blijft voor groen in kernen. Uitbreiden aan de rand is daarom soms noodzakelijk.

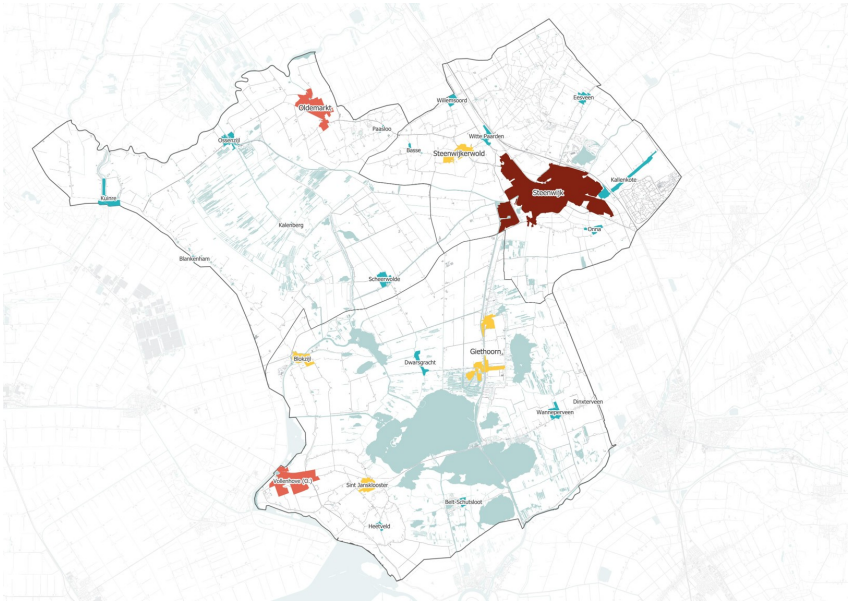
We zien ook veel vraag naar extra huizen in de '**basiskernen**' in onze gemeente: Blokzijl, Giethoorn, Sint Jansklooster en Steenwijkerwold. Die kernen hebben wel een supermarkt en basisschool, maar zijn voor andere zaken aangewezen op grotere kernen in de buurt. We zien hier ook kansen voor nieuwbouw, maar die moet wel passen bij de schaal van de kern. We kijken eerst of kleinschalig inbreiden op lege plekken binnen de bebouwde kom mogelijk is, zoals op voormalige schoollocaties. We letten hier extra goed op hoe we nieuwbouw inpassen in de structuur van een kern, ook in relatie tot het landschap eromheen. In een aantal basiskernen is echter veel vraag naar woningbouw, maar zijn mogelijkheden voor inbreiden beperkt. Om de toekomstige woningbouwopgave daar te realiseren en leefbaarheid van kernen te garanderen, zijn er ook uitleglocaties nodig. Ruimte voor nieuwbouw vinden we in basiskernen extra belangrijk, omdat voorzieningen soms dreigen te verdwijnen. Met extra inwoners kan bijvoorbeeld de supermarkt mogelijk openblijven.

In de andere **woonkernen, buurtschappen en het buitengebied** is nieuwbouw bijna altijd maatwerk. We wegen belangen daar zorgvuldig af. We bieden ruimte om te bouwen voor de lokale vraag, en kijken tegelijk hoe we nieuwbouw goed kunnen inpassen binnen bestaande structuren. Soms is nieuwbouw een hulpmiddel om structuren in ere te herstellen, zoals open plekken in een lint. Zulke oplossingen juichen we toe. We doen dat altijd wel met respect voor cultuurhistorie. We staan ook open voor initiatieven in vrijkomende agrarische bebouwing. Zulke initiatieven helpen om snel (en vaak ook betaalbaar) extra woningen toe te voegen. Ons beleid 'Randvoorwaarden toekomst bij vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) helpt daarbij en geeft duidelijke randvoorwaarden.

Onze kernen en het buitengebied

Op de kaart zie je hoe we onze kernen ingedeeld hebben:

- **Voorzieningenkernen** hebben een ruim aanbod aan dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen waar ook kleinere kernen in de buurt gebruik van maken (diverse supermarkten, onderwijs, detailhandel, vermaak). Steenwijk heeft als voorzieningenkern met streekfunctie voor de Kop van Overijssel, het zuiden van Drenthe en Fryslân en voor de Noordoostpolder een aparte positie.
- **Basiskernen** hebben een supermarkt, basisschool en minimaal 500 huishoudens. Voor niet-dagelijkse voorzieningen zijn ze aangewezen op grotere kernen in de buurt.
- **Woonkernen** hebben bijna allemaal minder dan 500 huishoudens. Er is een beperkt aantal voorzieningen, zoals een school of dorpshuis. Voor dagelijkse en niet-dagelijkse boodschappen zijn inwoners aangewezen op grotere kernen in de buurt.



2.3 - Een aantrekkelijk en gezond woon- en leefklimaat

Het historische karakter van onze kernen en de ligging van de Weerribben-Wieden midden in onze gemeente maakt Steenwijkerland een aantrekkelijke gemeente om te wonen. Maar wie een aantrekkelijke woongemeente wil blijven, moet naast nieuw bouwen ook investeren in kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. In al onze kernen horen we de wens om te vernieuwen, te verbeteren of te verduurzamen. Soms op kleine schaal, zoals een straat of woonblok, maar soms ook grootschaliger, zoals een hele buurt. Samen met de corporaties in onze gemeente hebben we al grote stappen gezet, bijvoorbeeld met de wijkvernieuwing in Steenwijk-West. Zulke investeringen blijven de komende jaren nodig om ons aantrekkelijke woonklimaat ook in de toekomst te behouden. Soms moet je sloop-nieuwbouw of verkoop van huurwoningen aangrijpen om de balans in buurten te herstellen, zoals een betere mix van huur en koop of van doelgroepen. We nemen dat altijd mee in onze plannen.

We realiseren ons dat we altijd breder moeten kijken dan alleen naar wonen. Een aantrekkelijk woonklimaat heeft ook te maken met het omkijken naar elkaar, gezondheid en recreëren, mobiliteit, voorzieningen, stedenbouw, veiligheid, leefbaarheid en nieuwere thema's als klimaat, energie en natuurinclusiviteit. Bij alle ingrepen die we in wijken, buurten, dorpen en straten doen, kijken we op een integrale manier naar hoe we de woonomgeving beter kunnen maken, voor inwoners van nu, maar ook van straks.



Nieuwbouw Rietveld in Belt-Schutsloot. [Foto: gemeente Steenwijkerland]

2.4 - Toekomstbestendig en duurzaam

Met onze woningbouwopgave willen we een bijdrage leveren aan energietransitie, klimaatadaptatie en een 'circulaire economie', waarbij je materialen die er al zijn hergebruikt. Dat betekent dat nieuwe woningen energiezuinig en zo veel mogelijk duurzaam gebouwd worden. In nieuwe buurten koppelen we duurzaamheid meteen aan andere maatschappelijke thema's. Naast klimaatadaptatie kijken we bijvoorbeeld ook hoe de inrichting kan bijdragen aan gezondheid en sociale interactie. We kijken ook hoe we maatregelen kunnen treffen om negatieve effecten op het energiesysteem te voorkomen of te beperken.

Er ligt ook een (veel grotere) opgave in bestaande buurten. Bij bestaande woningen zetten we in op verduurzaming. We werken al nauw samen met Wetland Wonen en Woonconcept om sociale huurwoningen aan te pakken. Zij komen voor 2028 heel ver met het verbeteren van woningen met energielabels E, F en G. Veel woningen krijgen zonnepanelen en betere isolatie. Eén corporatie gaat het niet redden om voor 2028 alle woningen aangepakt te hebben. Een deel van hun bezit wordt in 2028 aangepakt en een klein deel daarna. Huurders moeten straks minder geld kwijt zijn hun woonlasten. Zo verbeteren corporaties ook meteen de betaalbaarheid van wonen. Op basis van dit Volkshuisvestingsprogramma en het bod dat de corporaties daarop doen, maken we nieuwe 'prestatieafspraken' met de corporaties en hun huurdersverenigingen. Daarin willen we ook afspraken maken over duurzaamheid in relatie tot nieuwbouw en materiaalgebruik.

Particulieren moeten ook verduurzamen. Er staan nog veel huizen in onze gemeente die te veel gas verbruiken. We helpen inwoners hierbij, bijvoorbeeld met subsidies voor isolatie, met het 'fixteam' en we ontwikkelen routekaarten (een stappenplan voor inwoners om aardgasvrij te worden). In ons Warmteprogramma staat hoe we hiermee doorgaan en verder uitvoering aan geven.

We willen de bestaande woonomgeving ook duurzamer inrichten, zodat die toekomstbestendig is. In 2050 moet onze gemeente klimaatbestendig en 'waterrobuust' ingericht zijn. Hoe we dat precies gaan doen, staat in onze 'Lokale Adaptatiestrategie en Uitvoeringsagenda'.

3 - Aan de slag!

Aan de slag!

Onze ambities en acties

Je leest in dit hoofdstuk hoe we onze visie vertalen naar ambities en acties. Met andere woorden: wat gaan we de komende tijd concreet doen?

We werken de ambities en acties uit langs zes sporen:
a. Woonbehoefte invullen
b. Snelheid maken
c. Bouwen voor alle doelgroepen
d. Betaalbaar en beschikbaar

e. Een duurzame voorraad met kwaliteit
f. Een leefbare woonomgeving

Per thema noemen we de belangrijkste inzichten uit het woonbehoefteonderzoek en onze ambities. Hier volgen acties uit: wat gaan we doen, met wie en wanneer? We verwijzen steeds naar relevante paragrafen of hoofdstukken uit het woonbehoefteonderzoek voor meer achtergrondinformatie.



Blokzijl, Noordermaten IV. [Foto: gemeente Steenwijkerland]

3.1 - Woonbehoefte invullen

In het kort: wat zegt het woonbehoefteonderzoek?

De vraag naar extra woningen blijft de komende tijd onverminderd hoog. De schatting is dat we tot 2035 nog 1.600 tot 2.100 woningen moeten bouwen om aan de lokale* en regionale vraag** te voldoen. We zijn al goed op weg: op 1 januari 2025 hadden we al voor meer dan 1.450 nieuwe huizen plannen klaarliggen. Onze ambitie is om ook woningen te laten bouwen voor de bovenregionale vraag. Er komen tot 2035 nog 500 tot 750 woningen bij in en direct om Steenwijk. In de periode erna gaat het om nog eens 500 tot 750 extra woningen.

Rechts zie je hoeveel woningen er per kern nodig zijn. Hoe de vraag zich na 2035 ontwikkelt, weten we nu nog niet precies. We denken dat Steenwijk en in mindere mate Oldemarkt en Vollenhove dan nog licht groeien door lokale of regionale vraag. In andere kernen zal de groei beperkter zijn. Ontwikkelingen volgen we (zie hoofdstuk 5).

Bekijk paragraaf 3.5 van het woonbehoefteonderzoek voor meer informatie over de woonbehoefte.

Kern/cluster					**Accent na 2035**
	Lokaal en regionaal	Lokaal en regionaal	Bovenregionaal	Bovenregionaal	
	Laag	Hoog	Laag	Hoog	
Steenwijk	830	1090	1090 + 500 = 1590	1090 + 750 = 1840	+++
Oldemarkt	120	160			+
Vollenhove	160	210			+
Blokzijl	50	65			0/+
Giethoorn	105	140			0/+
Sint Jansklooster	65	90			0/+
Steenwijkerwold	80	105			0/+
Kleine kernen Noordoost	85	115			+
Kleine kernen Noordwest	45	60			0/+

Kleine kernen Zuid	55	70			0/+
	1600	2100	2100 + 500	2100 + 750	

Hoeveel woningen zijn er de komende jaren extra nodig per kern? Bekijk p. 41 (en de rest van paragraaf 3.5) van het woonbehoefteonderzoek voor meer uitleg.

* = vraag van woningzoekenden uit onze eigen gemeente ** = vraag van woningzoekenden die nu net buiten de gemeentegrenzen wonen

Wat is onze ambitie?

We vinden het belangrijk dat iedereen die in onze gemeente wil wonen een passende woning kan vinden. Met een stevig maar realistisch woningbouwprogramma willen we inspelen op lokale en regionale vraag die terechtkomt in al onze kernen. We werken toe naar een programma met plannen voor in totaal 2.100 tot 2.700 woningen. Daarin is 30% extra plancapaciteit opgenomen om mogelijke planuitval en vertraging (gedeeltelijk) op te kunnen vangen. De planbuffer van 30% verkleint het risico dat vertraging of uitval van afzonderlijke plannen de totale woningbouwopgave direct ondermijnt. Daadwerkelijke realisatie van woningen blijft afhankelijk van de haalbaarheid en voortgang van afzonderlijke projecten. Ons streven is dat elk jaar gemiddeld 160 tot 210 woningen worden toegevoegd. Er lagen op 1 januari 2025 al plannen voor 1.455 nieuwe woningen klaar. We hebben ook al locaties in en om Steenwijk aangewezen om eventuele bovenregionale vraag op te vangen. Met de restopgave van plannen voor ongeveer 650 tot 1.250 extra woningen zijn we al volop aan de slag.

We kiezen voor verschillende oplossingen om extra woningen toe te voegen. Inbreiding heeft onze voorkeur, maar uitbreiden grenzend aan een kern is ook een optie. Binnen bestaande kernen gaan we op zoek naar plekken waar woningbouw passend is. Er zit wel een grens aan. In kernen waar al erg compact is gebouwd, houden we open plekken het liefst voor bijvoorbeeld openbaar groen. We kijken ook of inbreiden stedenbouwkundig past. Het moet bijvoorbeeld niet zo zijn dat doorkijkjes in dorpen hierdoor verloren gaan. We zien ook kansen om leegstaande gebouwen om te vormen tot woonruimte. We staan open voor zulke initiatieven. Met het omvormen van leegstaande gebouwen kun je vaak (snel) meerdere woningen toevoegen, terwijl de opzet van een plek niet verandert. Het biedt ook kansen voor verbetering van de leefbaarheid en het straatbeeld. We pakken die kansen aan om ook meteen andere problemen op te lossen, zoals verpaupering. Daar waar binnen de bestaande kern niet genoeg ruimte is om woningen te bouwen, zoeken we naar locaties aan randen van kernen. We zoeken daarbij steeds naar de balans tussen gezonde groei met ook ruimte voor nieuwe inwoners en behoud van identiteit van een plek.

We hebben als gemeente zelf een beperkt aantal locaties in bezit. We zijn dus afhankelijk van partners op het gebied van wonen of er genoeg woningen gebouwd gaan worden. Dat vraagt om een actieve regierol van onszelf. We zorgen ervoor dat voor partners, zoals corporaties, projectontwikkelaars en particuliere bouwers, duidelijk is hoeveel huizen er gebouwd moeten worden, in welke kernen en voor welke doelgroep (en dus ook: hoe duur). Het woonbehoefteonderzoek is daarin leidend.

Initiatieven van onderop zijn belangrijk. We moedigen (groepen van) inwoners aan om zelf na te denken over hoe je extra woningen kunt toevoegen, bijvoorbeeld via CPO-constructies. Zulke initiatieven kunnen rekenen op ondersteuning vanuit de gemeente, zoals in Scheerwolde gebeurde.

De voortgang van de woningbouw blijven we voortdurend monitoren via onze periodieke rapportages. We zien namelijk dat de vraag soms snel verandert, bijvoorbeeld als gevolg van spanningen in de wereld. Zo kunnen we op tijd bijsturen als dat nodig is.



Nieuwbouw van Wetland Wonen in Blokzijl. [Foto: gemeente Steenwijkerland]

3.2 - Snelheid maken

In het kort: wat zegt het woonbehoefteonderzoek?

Een groot deel van de lokale en regionale woonvraag kunnen we invullen met de plannen die we al klaar hebben liggen. We weten dat in de praktijk niet alle plannen (op tijd) doorgaan. Daarom is de ideale situatie om tot 2035 plannen voor 2.100 tot 2.700 woningen te hebben. Op 1 januari 2025 (de startdatum van het woonbehoefteonderzoek) hadden we plannen voor 1.455 nieuwe woningen. De meeste plannen die we al hebben, zijn voor de periode tot 2030. Per kern zijn er ook verschillen. Rechts zie je per kern hoeveel plannen er zijn en wat het advies is vanuit het woonbehoefteonderzoek (peildatum 1 januari 2025).

Mogelijke belemmeringen bij het maken van plannen zijn o.a. stikstof, netcongestie, investeringscapaciteit bij corporaties, tekorten aan materiaal en personeel en vertraging door participatie en bezwaar- en beroepsprocedures. Dat speelt ook in onze gemeente.

Bekijk hoofdstuk 8 van het woonbehoefteonderzoek voor meer informatie over woningbouwplannen.

Kern / cluster	benodigd (=behoefte + 30%)	Nieuwbouw	Sloop	Netto	Match?
Steenwijk	1.080 - 1.415	770	25	745	eerst genoeg, maar meer nodig na 2030
Oldemarkt	155 - 210	35	0	35	meer plannen maken
Vollenhove	210 - 275	290	0	290	voldoende plannen
Blokzijl	65 - 85	100	0	100	aantal plannen is ruim, maar in fases
Giethoorn	135 - 180	35	0	35	meer plannen maken
Sint Jansklooster	85 - 115	20	0	20	meer plannen maken
Steenwijkerwold	105 - 135	40	0	40	meer plannen maken
Kleine kernen Noordoost	110 - 150	55	0	55	meer plannen maken
Kleine kernen Noordwest	60 - 80	40	0	40	iets meer plannen maken
Kleine kernen Zuid	70 - 90	90	0	90	voldoende plannen
	+/- 2100 - +/- 2700	1480	25	1455	

Wat is onze ambitie?

We vinden het belangrijk dat er snel meer woningen gebouwd worden in onze gemeente. Onze ambitie is dat er elk jaar gemiddeld 160 tot 210 woningen voor lokale en regionale vraag worden toegevoegd. Dat doen we door efficiënter te werken, langs de volgende vijf punten:

a. We steken de meeste energie in plannen die al goed uitgewerkt zijn. Die geven we een extra duw, zodat daar snel gebouwd kan worden. We kijken op dezelfde manier naar toekomstige locaties voor woningbouw.
b. Bij woningbouwinitiatieven kunnen verschillende belangen, beleidsvelden en uitvoeringsvoorwaarden samenkomen. Ook kunnen belemmeringen, bijvoorbeeld op het gebied van stikstof, natuur, water of netcapaciteit, gevolgen hebben voor de haalbaarheid en planning. Daarom brengen we bij complexe initiatieven relevante kansen, aandachtspunten en mogelijke belemmeringen zo vroeg mogelijk in samenhang in beeld. Steenwijkerland beschikt hiervoor onder andere over een Omgevingstafel. Complexe initiatieven worden daar besproken als meerdere belangen worden geraakt en vroegtijdige integrale advisering meerwaarde heeft. Relevante interne adviseurs en experts nemen vanuit hun vakgebied deel. Soms sluiten ketenpartners zoals waterschap, veiligheidsregio en Omgevingsdienst ook vroegtijdig aan. De Omgevingstafel brengt kansen, belemmeringen, mogelijke oplossingsrichtingen

en aandachtspunten die als eerste onderzocht moeten worden in beeld. De tafel neemt zelf geen besluit. De uitkomst nemen we mee bij de integrale advisering, waarna het college besluit of een ontwikkeling wenselijk is en, zo ja, onder welke voorwaarden. Netcapaciteit wordt er ook zo vroeg mogelijk bij betrokken. We zoeken daarbij afstemming met de netbeheerder. We kunnen nog niet aangeven hoe groot de impact van netcongestie zal zijn op projecten. Als gemeente kunnen we woningbouwprojecten eerder aanvragen, tot tien jaar vooruit. Dit hebben we gedaan. Maar netbeheerders weten nog niet hoeveel transportcapaciteit er beschikbaar zal zijn om te verdelen. De beschikbare transportcapaciteit verschilt per gebied en is pas dit najaar bekend. Vroegtijdig inzicht creëren helpt om onderzoeken en verdere planvorming zo goed mogelijk in te richten. Hiermee kunnen we dan ook sneller naar een sluitende businesscase toewerken.

c. In het verlengde daarvan: we blijven afstemmen met andere wonen-partners over welke plannen zij al hebben en sluiten daar zo veel mogelijk op aan. Denk aan portefeuillestrategieën van corporaties. Zo varen we één koers en bundelen we onze krachten.
d. Participatie met omwonenden zetten we zorgvuldig in. We willen inwoners zo vroeg mogelijk in het proces betrekken, maar wel pas als voor onszelf duidelijk is wat er op een plek kan. We willen geen valse beloftes doen. Zo helpen we draagvlak bij inwoners en andere betrokkenen te creëren en voorkomen we (deels) bezwaren en procedures.
e. We zijn flexibel in oplossingsrichtingen die bijdragen aan meer woningen. Dat betekent dat we ook openstaan voor bijvoorbeeld woningsplitsing of verhuur volgens Friends-contracten vanuit corporaties. Uiteraard willen we wel dat kwaliteit van wonen voorop blijft staan.

3.3 - Bouwen voor alle doelgroepen

In het kort: wat zegt het woonbehoefteonderzoek?

De vraag naar wonen in onze gemeente is heel divers. We zien allerlei groepen met elk hun eigen kenmerken, wensen en knelpunten waar ze tegenaan lopen. Sommige lukt het goed om een passende woning te vinden, bij andere gaat het lastiger.

Binnen de **sociale huur** zien we vooral vraag naar grondgebonden woningen die inzetbaar zijn voor allerlei soorten kleine huishoudens. Denk aan ouderen, al dan niet met een zorgvraag, starters, alleenstaanden of kwetsbare groepen. In Steenwijk gaat het vaak om compacte bouw (ca. 80 m^2), in andere kernen mogen huizen iets ruimer zijn. Twee slaapkamers is het minimum. In sommige kernen zijn appartementen ook mogelijk. In de sociale huur zien we ook vraag naar meer huizen voor spoedzoekers, arbeidsmigranten en statushouders.

In de **vrije huur** is vooral vraag naar appartementen voor ouderen. Die moeten modern, ruim en comfortabel zijn, met lift, op gewilde plekken bij voorzieningen. Het grootste deel moet middenhuur zijn (tot € 1.184), maar we zien ook vraag naar dure huur. We zien kansen om daarmee nieuwe groepen aan te trekken. Het moet ook mogelijk zijn om vrije huur toe te voegen door bestaande panden om te bouwen, zoals in het centrum van Steenwijk. Daar is vraag naar, o.a. door groepen die snel onderdak nodig hebben.

In de **koopsector** is vraag naar allerlei soorten huizen, maar vooral in het betaalbare segment. Zeker voor koop-starters, jonge doorstromers en ouderen is er vraag naar zulke woningen. Bij ouderen moet je denken aan kleine kavels (tot ca. 200 m^2) en vormen van samen wonen zoals een hofje. We zien ook kansen in vrijkomende agrarische bebouwing. Voor gezinnen zijn er ook nog steeds tweekappers of vrijstaande huizen op kavels nodig.

Het woonbehoefteonderzoek laat ook zien dat er vraag is naar wonen door woonwagenbewoners, arbeidsmigranten en urgente aandachtsgroepen die ook een woonwagen/kleine woning met een lage huur tot de kwaliteitskortingsgrens vragen.

Op de volgende zie je per kern op welke doelgroepen we ons vooral moeten richten. Op de 's daarna lees je meer over de vraag van aandachtsgroepen.

Bekijk hoofdstuk 7 van het woonbehoefteonderzoek en de 's hierna voor meer informatie over woonbehoefte.

Huur en koop: hoeveel woningen?

De schatting is dat we tot 2035 nog 1.600 tot 2.100 huizen moeten bouwen om aan de lokale en regionale vraag te voldoen. Die vraag is verdeeld over:

- Sociale huur: 475 tot 625 woningen erbij (= 30%)
- Vrije huur: 155 tot 200 woningen erbij (= 10%)
- Koop: 970 tot 1.275 woningen erbij (= 60%)

Eventuele bovenregionale vraag richt zich naar verwachting vooral op de koopsector. De bovenregionale vraag bestaat voor een groter deel uit hogere inkomens, waardoor huishoudens eerder zullen kopen dan huren. Om balans op de woningmarkt te houden, ook in relatie tot omliggende gemeenten, monitoren we de woningmarkt continu en sturen we waar nodig bij.

Wat is onze ambitie?

We vinden het belangrijk dat iedereen die in onze gemeente wil wonen een even grote kans heeft om hier een passende woning te vinden. We sturen erop dat er voor alle doelgroepen gebouwd wordt, maar we richten ons extra op groepen die op dit moment in de knel zitten. We zorgen daarmee voor meer aanbod voor hen én voor een betere balans op de woningmarkt in onze gemeente.

We willen het aanbod voor jongeren en starters op de woningmarkt vergroten. Binnen nieuwbouwprojecten gaan we sturen op een groter aandeel goedkope koop met een vraagprijs tot € 275.000 (prijspeil 2025). Ontwikkelaars staan daarvoor open mits plannen rendabel zijn. We willen daar met hen afspraken over maken. We willen er ook voor zorgen dat die woningen in de toekomst betaalbaar blijven. Er moet ook meer sociale huur voor starters (waaronder jongeren) gebouwd worden. Een deel van hen zal de voorkeur hebben voor goedkope koop en een deel voor sociale huur. We zien jongeren en starters als belangrijke groep om te zorgen voor gemixte buurten. We zetten voor deze doelgroepen in op een mix van (kleine) grondgebonden woningen en appartementen.

We zien graag dat ouderen vaker de stap zetten van een relatief grote naar een kleinere woning. Denk aan wonen in een hofje, wonen op een compacte kavel of appartementen ook in het hogere segment. Denk aan wonen in een hofje of op een compacte kavel. Zo zorgen we voor doorstroming en spelen we (vaak betaalbare) bestaande woningen voor bijvoorbeeld koop-starters vrij. We moeten daarvoor wel locaties vinden die passen bij wat ouderen zoeken, in dorpskernen of dicht bij voorzieningen. Het lastige is dat de ruimte vaak beperkt is, helemaal als je gelijkvloerse woningen met een tuintje wilt bouwen. Zo'n woning wordt dan ook meteen duurder. Toch denken we dat er meer mogelijk is dan nu gebeurt. Als nieuwbouw voor ouderen lastig blijkt, voegen we wel meer starterswoningen toe, zodat we het gebrek aan doorstroming compenseren met nieuwbouw.

Bouwen voor gezinnen doen we vooral aan de rand van kernen of op uitbreidingslocaties. Daar is vaker de ruimte voorhanden die zij zoeken. We vinden het belangrijk om voor gezinnen te blijven bouwen, omdat zij onze kernen vitaal houden en van allerlei voorzieningen gebruikmaken. Er moet genoeg aanbod aan kavels voor gezinnen blijven.

We willen ook slaagkansen van aandachtsgroepen en ouderen met een (toekomstige) zorgvraag vergroten. We blijven daarover afspraken maken met de corporaties, bijvoorbeeld over hoeveel woningen beschikbaar zijn voor groepen met urgentie of over het bouwen van geclusterde woonvormen voor ouderen die afhankelijker worden van zorg. We willen dat zij ook betaalbaar kunnen wonen. Daarnaast hebben we in 2025 beleid gemaakt voor het plaatsen van premantelzorg-woningen, met het oog op de vergrijzing.

Doelen uit ons Volkshuisvestingsprogramma sluiten aan op doelstellingen uit ons gemeentelijk Wmo-beleid, waarin het bevorderen van zelfredzaamheid, participatie en langer zelfstandig wonen centraal staan. We zetten ons ervoor in dat inwoners, ook als zij een zorg- of ondersteuningsvraag hebben, kunnen beschikken over een passende woning in een leefbare omgeving. Daarom houden we bij het maken van plannen rekening met behoeften van ouderen, mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische kwetsbaarheid en andere inwoners die ondersteuning nodig hebben. We stimuleren de realisatie van toegankelijke en levensloopbestendige woningen en woonvormen die zelfstandig wonen ondersteunen. Daarnaast zetten we in op buurten waar ontmoeting, sociale samenhang en ondersteuning dichtbij aanwezig zijn. Samen met woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties werken we aan een goede afstemming tussen wonen, zorg en welzijn, zodat inwoners zo lang mogelijk prettig, veilig en zelfstandig kunnen wonen.

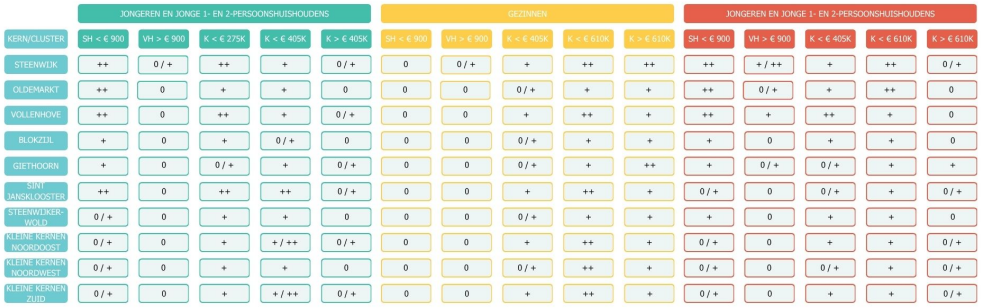
Hoe de vraag er per groep uitziet, verschilt per kern. In 4 - Uitwerking per kern lees je wat we doen om de vraag te bedienen

Opgave per doelgroep

Wat is er nodig per doelgroep?

Hieronder zie je per kern wat er voor welke doelgroep nodig is. Binnen één nieuwbouwplan hoef je niet voor elke doelgroep te bouwen. Het verschilt namelijk per plek voor welke doelgroep die passend is. Opgeteld moet er binnen een cluster het liefst wel voor alle doelgroepen gebouwd worden. Hoe meer plusjes er staan, hoe meer de nadruk op die doelgroep mag liggen.

De afkortingen betekenen: SH = sociale huur, VH = vrije huur, K = koop. De plusjes zijn ten opzichte van de huidige woningvoorraad.



	JONGEREN EN JONGE 1- EN 2-PERSOONSHUISHOUDENS					GEZINNEN					JONGEREN EN JONGE 1- EN 2-PERSOONSHUISHOUDENS				
KERN/CLUSTER	SH < € 900	VH > € 900	K < € 275K	K < € 405K	K > € 405K	SH < € 900	VH > € 900	K < € 405K	K < € 610K	K > € 610K	SH < € 900	VH > € 900	K < € 405K	K < € 610K	K > € 610K
STEENWIJK	++	0 / +	++	+	0 / +	0	0 / +	+	++	++	++	+ / ++	+	++	0 / +
OLDEMARKT	++	0	+	+	0	0	0	0 / +	+	+	++	0 / +	+	++	0
VOLLENHOVE	++	0	++	+	0 / +	0	0	+	++	+	++	+	++	+	0
BLOKZIJL	+	0	+	0 / +	0	0	0	0 / +	+	+	+	0	+	+	0
GIETHOORN	+	0	0 / +	+	0 / +	0	0	0 / +	+	++	+	0 / +	0 / +	+	+
SINT JANSKLOOSTER	++	0	++	++	0 / +	0	0	+	++	+	0 / +	0	0 / +	+	0 / +
STEENWIJKER-WOLD	0 / +	0	+	+	0	0	0	0 / +	+	+	+	0	+	+	0
KLEINE KERNEN NOORDOOST	0 / +	0	+	+ / ++	0 / +	0	0	+	++	+	0 / +	0	+	+	0 / +
KLEINE KERNEN NOORDWEST	0 / +	0	+	+	0	0	0	0 / +	++	+	0 / +	0	0 / +	+	0 / +
KLEINE KERNEN ZUID	0 / +	0	+	+ / ++	0 / +	0	0	+	++	+	0 / +	0	+	+	0 / +

Ouderen en (urgente) aandachtsgroepen

1. Ouderen

Ongeveer 55% van de woningen is geschikt (te maken) voor mensen met een zorgvraag. Maar in deze woningen wonen ook mensen die geen zorgvraag hebben. De komende jaren zijn er meer geschikte woningen voor ouderen nodig:

Vraag van ouderen	**2023-2030**	**2030-2040**
Nultredenwoningen	+240	+685
- waarvan sociale huur	+75	+205
geclusterd wonen	+170	+360
- waarvan sociale huur	+85	+180
zorggeschikte woningen	+60	+170
- waarvan sociale huur	+30	+85

Eind 2025 stelden we onze Visie Wonen, Welzijn en Zorg Steenwijkerland vast. Hierin zetten we in op passende woonvormen voor verschillende doelgroepen, zodat inwoners kunnen kiezen voor een woning die aansluit bij hun levensfase en ondersteuningsbehoefte. Daarnaast stimuleren we doorstroming door onder andere levensloopbestendige woningen en comfortabele appartementen te realiseren. Dit helpt inwoners vooruit én zorgt voor beweging op de woningmarkt. De uitvoering doen we samen met onze partners: woningcorporaties en zorg- en welzijnsorganisaties. Door deze samenwerking kunnen we wonen, welzijn en zorg beter op elkaar afstemmen. Ook ontmoeten speelt een belangrijke rol. We willen buurten en woonvormen creëren waar inwoners elkaar vanzelfsprekend kunnen tegenkomen, omdat dit bijdraagt aan leefbaarheid, verbondenheid en een sterke sociale structuur. Zorgpartijen geven aan dat in elke kern zorg aan huis geleverd kan worden.

2. Statushouders

De huidige wet- en regelgeving (juli 2026) schrijft voor dat vergunninghouders volgens de taakstelling gehuisvest moeten worden en stelt dat gemeenten moeten aangeven hoe zij invulling geven aan die taakstelling. De taakstelling voor statushouders verschilt per moment.

3. Woonwagenbewoners

We hebben onderzoek gedaan naar de vraag naar woonwagens en standplaatsen en in 2025 is het woonwagenbeleid vastgesteld. De conclusie was dat er niet genoeg ruimte is op bestaande woonwagen-locaties voor de vraag die we zien. Dat betekent dat er komende jaren nieuwe locaties voor woonwagens nodig zijn. Per locatie gaat het om zes tot acht woonwagens. De vraag komt van woonwagenbewoners

die nu op de locaties wonen, maar ook van oud-woonwagenbewoners uit Steenwijkerland die weer terug willen keren (zogenaamde 'spijtoptanten'). Het advies uit het onderzoek is om 50-70% koop-woonwagens en 30-50% huur-woonwagens toe te voegen. Zo vergroten we het percentage huur-woonwagens iets, want daar is vraag naar. Nu is zo'n 20% een huur-woonwagen.

In het onderzoek staan nog twee adviezen voor ons:
a. Houd een vinger aan de pols, zodat je op tijd weet wanneer er meer of minder vraag naar woonwagenstandplaatsen is.
b. Overleg regelmatig met woonwagenbewoners. Zo pik je op tijd signalen op.

4. Urgente aandachtsgroepen

Steeds meer mensen moeten met urgentie gehuisvest worden. We verwachten dat het mensen zijn met een laag inkomen, omdat het vaak om jongeren gaat. We verwachten geen grote groei of krimp van urgente aandachtsgroepen: mensen met een lichamelijke of zintuiglijke beperking, mensen die psychisch kwetsbaar zijn en dak- en thuislozen. Alleen de groep met een licht verstandelijke beperking groeit iets.

Hiernaast zie je welke urgente groepen er onder andere nog meer zijn. Deze groepen zoeken vaak een sociale huurwoning. We verwachten dat de aantallen hoger uitvallen dan in deze tabel staat.

Vraag van urgente aandachtsgroepen	**Schatting per jaar**
uitstromers Beschermd Wonen	8 tot 10*
uitstromers jeugdzorg	8 tot 10
uitstromers maatschappelijke opvang	2 tot 4**
uitstromers (jeugd)detentie	1 tot 2
medisch urgenten	0 tot 2
mantelzorgers en mantelzorgontvangers	0 tot 1
uitstappende sekswerkers	0 tot 1
Totaal	**16 tot 30**

Schatting van de woonvraag van urgente aandachtsgroepen. Bron: Visie Wonen, Welzijn en Zorg Steenwijkerland (2025).

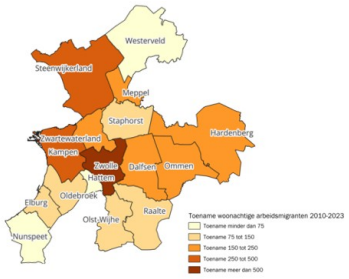
* De verwachting is dat deze aantallen na 2026 oplopen, mede door afbouw van begeleid wonen in de regio IJssel-Vecht.

** De aantallen te huisvesten mensen vanuit de maatschappelijke opvang kunnen de komende jaren voor Steenwijkerland hoger uitvallen, als uitstroom in gemeente van herkomst het criterium wordt.

5. Arbeidsmigranten

In 2025 is in arbeidsmarktregio Zwolle onderzoek gedaan naar arbeidsmigranten en hun huisvesting. Onze gemeente is onderdeel van deze regio. Het is niet precies bekend hoeveel arbeidsmigranten er in Steenwijkerland wonen, maar naar schatting waren het in 2023 tussen 200 en 500. In Steenwijkerland, Staphorst, Meppel en Westerveld samen stonden in 2023 905 arbeidsmigranten ingeschreven op een woonadres. Sinds 2010 groeide dat aantal jaarlijks met 7% per jaar. In onze gemeente was de absolute groei het grootst. We weten overigens ook dat veel arbeidsmigranten niet ingeschreven staan. Het werkelijke aantal ligt dus hoger. Als voorbeeld: in Steenwijkerland, Staphorst, Meppel en Westerveld samen is van 1.930 arbeidsmigranten de woonplaats onbekend.

Een derde van de arbeidsmigranten in de gehele arbeidsmarktregio blijft maximaal een jaar, vaak gekoppeld aan seizoensarbeid. Van 40% weten we dat zij langer dan vijf jaar of zelfs voor altijd in de regio blijven wonen. Voor arbeidsmigranten die hier maar kort verblijven, hebben we huisvesting nodig in de vorm van bijvoorbeeld groepsgebouwen of woningen in omgebouwde leegstaande panden. Voor de long-stay-groep zijn er juist reguliere woningen nodig



Groei van het aantal arbeidsmigranten dat staat ingeschreven bij de gemeente, tussen 2010 en 2023. Bekijk p. 106 van het woonbehoefteonderzoek voor meer uitleg.

6. Oekraïners

In onze gemeente vangen we zo'n 700 Oekraïners op, van wie meer dan 100 bij particulieren. Af en toe kopen of huren Oekraïners zelfstandig een tijdelijke woonruimte. De piek van instroom lag in 2022 en 2023. De komende jaren is de instroom waarschijnlijk beperkt(er). We vangen zowel jonge als oudere gezinnen op, maar ook alleenreizende minderjarigen en jongvolwassenen. Oekraïners hebben op dit moment tot 4 maart 2028 tijdelijke bescherming op grond van de Europese Richtlijn Tijdelijke Bescherming (RTB) en dus recht op opvang in Nederland. De verwachting is 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, maar het zorgt wel voor toenemende druk op de huizenmarkt. Naar verwachting heeft dit zowel op de sociale huur als koopmarkt effect. Nieuw Rijksbeleid is van invloed op hoe we met deze groep omgaan.

3.4 - Betaalbaar en beschikbaar

In het kort: wat zegt het woonbehoefteonderzoek?

De betaalbaarheid van wonen staat ook in onze gemeente onder druk. Er is veel vraag en te weinig aanbod. Die vraag is deels meetbaar, zoals van huishoudens die ingeschreven staan bij de corporaties of van starters en doorstromers die actief op zoek zijn, bijvoorbeeld bij makelaars. Maar het gaat ook om een verborgen vraag door thuiswonende jongeren die uit huis willen, maar niks kunnen vinden.

Het Rijk wil dat 30% van alle nieuwbouw in gemeenten in de sociale huur terechtkomt. Daarnaast moet twee derde van alle nieuwbouw betaalbaar zijn. Dat betekent: sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot € 405.000 (landelijke grens, prijspeil 2025). Rechts zie je dat opgeteld 73% van ons nieuwbouw-programma betaalbaar is (donkerblauwe percentages).

We merken dat lang niet iedereen in Steenwijkerland een koophuis van € 405.000 als 'betaalbaar' ervaart. Daarom moet er ook goedkope koop toegevoegd worden, met een prijs tot € 275.000 (prijspeil 2025). Zo kunnen starters of jonge stellen ook een nieuwbouwwoning kopen.

Door de stijgende vraag zijn er ook minder huizen beschikbaar om te kopen of te huren. Zo zoeken meer mensen een huurwoning van een corporatie. Op de koopmarkt is ook nog steeds sprake van krapte. Vooral betaalbare woningen worden snel en boven de vraagprijs verkocht. Betaalbare koop is ook gewild bij huishoudens die van buiten de gemeente komen.

Verwachte behoefte 2025-2035: 1.600 tot 2.100 woningen (excl. bovenregionale vraag)

	sociale huur tot 900 per maand	Vrije huur vanaf 1.184 per maand	goedkoop tot 275k	betaalbaar laag tot 355k	betaalbaar hoog tot €405k	middeld-uur tot 610k	duur boven € 610k
Laag	32%	13%	15%	17%	3%	12%	8%
Midden	**30%**	**10%**	**12%**	**18%**	**3%**	14%	13%
Hoog	23%	8%	11%	23%	4%	16%	15%

Verdeling van het nieuwbouwprogramma over sociale huur, vrije huur en koop, in verschillende prijsklassen (prijspeil 2025). Prijzen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van CPI (consumentenprijsindex) gelijk aan de stijging van de Rijksoverheid. Bekijk 86 (en de rest van hoofdstuk 7) van het woonbehoefteonderzoek voor meer uitleg. Dikgedrukt = betaalbaar volgens definitie van het Rijk.

Bekijk hoofdstuk 5 en 7 van het woonbehoefteonderzoek voor meer informatie over betaalbaar- en beschikbaarheid.

Wat is onze ambitie?

Wonen moet in onze gemeente voor iedereen betaalbaar zijn. We streven naar een woningvoorraad met voldoende variatie aan prijsklassen en spreiding over huur, koop en woningtypen. Er moeten ook genoeg woningen beschikbaar zijn, zodat iedereen die in onze gemeente wil wonen hier een woning kan vinden. Daarom bouwen we voor de lokale en regionale vraag en in en om Steenwijk óók voor de bovenregionale vraag.

We sturen op een gedifferentieerd bouwprogramma, met als uitgangspunt 30% sociale huur, 40% betaalbaar en 30% middelduur of duur. 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 73% betaalbaar toe. Die marge gebruiken we om flexibel met programma's om te kunnen gaan.

We willen dat onze sociale huurvoorraad iets groeit. We sturen erop dat er 475 tot 625 extra sociale huurwoningen worden gebouwd. Daarmee laten we het aandeel binnen de totale voorraad iets toenemen. We vergroten daarmee de slaagkansen van woningzoekenden. 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. Zo willen we ervoor zorgen dat er verspreid over de gemeente 30% sociale huur bij komt.

We gaan het aanbod voor (lage) middeninkomens vergroten. Allerlei groepen zoeken in dat segment, zoals starters, kleine huishoudens en jonge gezinnen. Door meer voor hen te bouwen, willen we doorstroming vanuit bestaande woningen vergroten. Het mes snijdt dan aan twee kanten: we voegen kwaliteit toe via nieuwbouw en spelen meteen ook betaalbare bestaande woningen vrij voor bijvoorbeeld starters. We willen dat de prijs van nieuwbouw voor middeninkomens langere tijd geborgd blijft.

Het woonbehoefteonderzoek laat zien dat er ook vraag is naar verschillende typen van goedkope tot duurdere luxere appartementen in (middel)grote voorzieningenkernen zoals Steenwijk, Oldemarkt en Vollenhove. Bij nieuwe locaties in deze kernen onderzoeken we of hoogbouw en andere gestapelde woonvormen ruimtelijk en stedenbouwkundig inpasbaar en economisch en maatschappelijk haalbaar zijn. De inpasbaarheid blijft altijd maatwerk en wordt per kern en per locatie bepaald.

Op kleine schaal gaan we de ontwikkeling van vrije huur stimuleren. Dat segment is interessant voor sommige groepen zoals ouderen en op dit moment (te) weinig beschikbaar.

Voor starters bieden we startersleningen aan. Met een starterslening kun je het verschil tussen de maximale hypotheek en de prijs van je eerste koopwoning overbruggen. Zo kunnen starters toch (eerder) hun eerste woning kopen. De leningen zijn bedoeld voor starters uit Steenwijkerland of mensen die op moment van aanvraag een sociale of economische binding met de gemeente hebben. De starterslening is een revolverend fonds. Middelen uit een revolverend fonds kun je meerdere keren inzetten. Daardoor is het niet alleen een doelmatig instrument, maar bereik je met hetzelfde budget ook meer impact.

We stimuleren lokale initiatieven voor betaalbare bouw, eventueel in samenwerking met andere partijen. We vergroten daarmee de kans dat die woningen daadwerkelijk bij onze inwoners terechtkomen. Uiteraard houden we rekening met het Didam-arrest.

Hoogbouw als volwaardig alternatief

We nemen in de (middel)grote voorzieningenkernen hoogbouw en andere gestapelde woonvormen als volwaardig alternatief mee in de planvorming. De passende hoogte blijft daarbij maatwerk en bepalen we per kern en per locatie, afhankelijk van de ruimtelijke context en gewenste stedenbouwkundige kwaliteit.

Bovenregionale vraag: meer koop, minder huur

Vanaf 2031 richten we ons ook op het bedienen van bovenregionale vraag. Deze vraag bestaat naar verwachting voor een groter deel uit hogere inkomens, waardoor huishoudens eerder zullen kopen dan

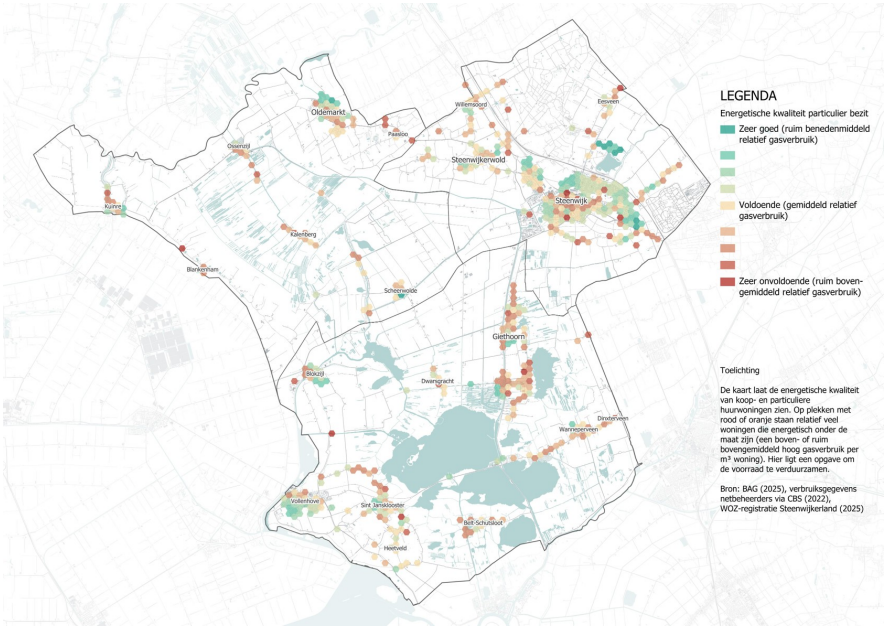
huren. Om balans op de woningmarkt te houden, ook in relatie tot omliggende gemeenten, monitoren we de woningmarkt actief en passen we het programma waar nodig aan.

3.5 - Een duurzame voorraad met kwaliteit

In het kort: wat zegt het woonbehoefteonderzoek?

Door de hoge energieprijzen wordt de energetische kwaliteit van huizen steeds belangrijker wanneer mensen voor een woning kiezen. De corporaties investeerden de laatste jaren veel in hun woningen. Begin 2025 stonden er in de hele gemeente nog 380 sociale huurwoningen met energielabel E, F of G. Uiterlijk in 2028 moet er verplicht een plan zijn om woningen met een slecht label te verduurzamen. Dat gaat lukken: Wetland Wonen en Woonconcept hebben voor al deze woningen al plannen klaarliggen. Er staan ook nog 295 huizen met energielabel D. Bij grote huizen is de energierekening soms erg hoog. Daar moet dus ook wat aan gebeuren.

Bij koop- en particuliere huurwoningen is de opgave om te verduurzamen veel groter. Overal staan wel woningen die slecht geïsoleerd zijn en veel gas verbruiken. Verspreid over onze gemeente zijn dat er ongeveer 3.500. Om die huizen aantrekkelijk te houden, is verduurzamen noodzakelijk.



Verduurzamingsopgave in de koop en particuliere huur

Bekijk paragraaf 4.4 van het woonbehoefteonderzoek voor meer informatie over duurzaamheid van woningen.

Wat is onze ambitie?

We streven ernaar om als gemeente in 2050 klimaatneutraal te zijn, met als extra ambitie om in 2045 al geen aardgas meer te gebruiken. Dat vraagt om een grote inspanning van woningeigenaren en -verhuurders. Ons doel is om met investeringen in duurzaamheid ook meteen de kwaliteit en betaalbaarheid van wonen te verbeteren. Met verduurzaming verbeter je namelijk ook het wooncomfort en je bespaart op de energierekening. Doelen rondom duurzaamheid en klimaat en meer details daarover lees je in onze Klimaat- en duurzaamheidsambities (2024).

Bij nieuwbouw houden we vast aan onze duurzaamheidsstandaarden. We stimuleren het gebruik van duurzame bouwmaterialen en circulariteit, energiezuinige installaties en richten de woonomgeving klimaatadaptief en biodivers in. We kijken ook naar duurzame mobiliteit en ‘netbewust ontwikkelen’. Duurzaamheid en klimaat nemen we al vanaf het begin mee bij planstudies. Zo zorgen we ervoor dat deze eisen meteen in de businesscase worden meegenomen en voorkomen we planvertraging achteraf.

We streven naar plannen met een zo hoog mogelijke kwaliteit op zo veel mogelijk thema’s. Maar we willen ook tempo maken. We gaan zoeken naar een werkwijze om daar de juiste balans tussen te vinden.

Doorgang van projecten moet namelijk niet afhangen van een iets lagere kwaliteit op één van de vele beleidsthema's.

Bij bestaande bouw richten we ons op het verbeteren van energiezuinigheid, zoals isolatie en de transitie naar aardgasvrij wonen. Particulieren ondersteunen we hier al in. Je leest hier meer over in ons Warmteprogramma (2026). Hiermee kun je meteen de woonlasten omlaag brengen en het zorgt voor een gezonder binnenklimaat. Corporaties zijn al goed op weg met verduurzaming van hun voorraad, via maatregelen, maar soms ook via sloop-nieuwbouw. We zetten dat samen met hen door. We gaan verkennen of er een tandje bij kan, bijvoorbeeld door ook alle D-labels uit te faseren. Zeker bij grote huurhuizen drukken die soms zwaar op de woonlasten.

Rekening houden met planologische eisen

Bij plannen in de bestaande én nieuwe woonomgeving hebben we te maken met allerlei planologische restricties. Denk aan veiligheidsbeperkingen, zoals geluidszones rond het spoor en snelwegen en veiligheidszones rond infrastructuur waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Maar we hebben ook te maken met bodem en water. Niet overal leent de ondergrond zich voor woningbouw. En ook niet overal is het slim om veel woningen te bouwen, gelet op toekomstige klimaatveranderingen.

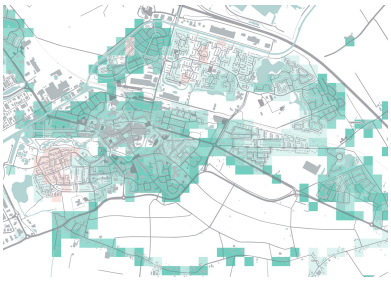
3.6 - Een leefbare woonomgeving

In het kort: wat zegt bestaand onderzoek?

Wonen gaat verder dan alleen stenen. Het is minstens zo belangrijk dat inwoners zich thuis voelen in hun buurt. Een goede leefbaarheid is de basis voor prettig wonen. In onze gemeente zijn nauwelijks buurten waar de leefbaarheid onder druk staat. Volgens de Leefbaarometer van het Ministerie van BZK scoren al onze kernen voldoende tot uitstekend op leefbaarheid. Er zijn een paar buurten waar de leefbaarheid wat minder is. Die liggen allemaal in Steenwijk. Ze scoren vooral zwakker op sociale samenhang, overlast en onveiligheid. Rechts zie je om welke buurten het gaat.

Sommige partijen geven in het woonbehoefteonderzoek aan dat ze zich zorgen maken om de leefbaarheid in buurten. Denk aan onderhoud van de openbare ruimte of hoe kwetsbare groepen veilig in reguliere woningen kunnen wonen. Soms gaat het ook om de koppeling tussen leefbaarheid, openbare ruimte en ontmoeting.

Meer informatie over hoe onze kernen scoren op de Leefbaarometer vind je op leefbaarometer.nl.



Uitsnede uit de Leefbaarometer voor Steenwijk. Donkergroen = uitstekend, rood = zwak. Bron: Leefbaarometer (2024).

Wat is onze ambitie?

Woningbouw moet bijdragen aan leefbare, vitale en veerkrachtige wijken en kernen in onze gemeente. We geven alle kernen daarom ruimte om nieuwe woningen toe te voegen. We sturen op gemengde buurten met een mix van huur- en koopwoningen in verschillende prijsklassen, voor verschillende groepen. Soms zijn buurten van oudsher eenzijdig samengesteld. We grijpen vernieuwing van de woningvoorraad dan aan om meer balans aan te brengen. Ons doel is dat mensen prettig wonen en op een goede manier met elkaar omgaan, naar elkaar omkijken en elkaar helpen.

In sommige buurten zien we dat de veerkracht achterblijft. We werken daar al samen met corporaties en andere organisaties aan wijkverbetering en -vernieuwing. Die steken we breed in: fysiek en sociaal komen daar samen. Ons streven is om daar de komende tijd mee door te gaan, waarbij ons uitgangspunt wordt: fysiek volgt sociaal. Fysieke ingrepen moeten dus helpen om wijken en buurten sociaal beter te maken, waarbij het sociale het startpunt is.

Leefbaarheid gaat ook over voorzieningen. Woningbouw helpt om draagvlak voor winkels, scholen en zorg in stand te houden. Het is niet langer haalbaar om alle voorzieningen en diensten in alle kernen in onze gemeente te behouden. We kijken dan 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.

De kwaliteit van de woonomgeving en de mensen die er wonen bepalen hoe vitaal en leefbaar onze kernen zijn. We willen dat buurten groen, veilig en voor iedereen toegankelijk zijn en dat openbare ruimte plek biedt voor spelen, bewegen, ontmoeten en biodiversiteit. Recreatie is belangrijk voor de gezondheid en sociale verbinding van inwoners. Bij nieuwe ontwikkelingen houden we rekening met voldoende fiets- en autoparkeerplekkenen rolstoeltoegankelijkheid, maar kijken we ook naar duurzame mobiliteitsoplossingen zoals fietsroutes en deelfietshubs. Groen en ontmoeting krijgen een prominente rol. We hebben de ambitie om de 3-30-300-regel als uitgangspunt bij nieuwbouw te hanteren. In bestaande wijken werken we gebiedsgericht aan een aanpak waarbij we opgaven integraal aanpakken. Meer over deze thema's vind je onder andere in onze Visie Groen en Biodiversiteit, Strategische Mobiliteitsvisie en Leidraad inrichting Openbare Ruimte.

Hoe we samen met zorg- en welzijnspartijen werken aan een leefbare woonomgeving voor kwetsbare groepen staat in onze visie Wonen, Welzijn en Zorg. 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.

Acties

Aan de slag!

De achtergrond en onze ambities per thema zijn nu helder. Veel doen we al en er zijn nieuwe acties bij gekomen om uitvoering te geven aan de zes sporen in dit Volkshuisvestingsprogramma:

a. Woonbehoefte invullen
b. Snelheid maken
c. Bouwen voor alle doelgroepen
d. Betaalbaar en beschikbaar
e. Een duurzame voorraad met kwaliteit
f. Een leefbare woonomgeving

Sommige acties dragen bij aan verschillende doelen. Dat is logisch, omdat wonen raakvlakken heeft met allerlei thema's en beleidsvelden.

Waar blijven we mee doorgaan?

We blijven nauw samenwerken met ontwikkelaars en initiatiefnemers om plannen zo snel mogelijk tot uitvoering te brengen. Daarbij zetten we bestaande zachte plannen waar mogelijk zo snel mogelijk om in harde plannen, met prioriteit voor kernen waar de harde plancapaciteit beperkt is. De voortgang van de woningbouwopgave volgen we via periodieke monitoring en rapportages, zodat we op tijd kunnen bijsturen. Initiatieven van onderop die aansluiten bij de lokale behoefte blijven we faciliteren. We geven ook uitvoering aan de stadsvisies van Steenwijk, Vollenhove en Blokzijl. We benutten regionale, provinciale en landelijke instrumenten om sleutelprojecten uit de geactualiseerde Woondeal en andere woningbouwprojecten te versnellen. Daarnaast blijven we de zelfbewoningsverplichting en het verbod op doorverkoop toepassen bij verkoop van kavels en bespreken we dit met ontwikkelaars.

Bij elk project kiezen we een passende vorm van participatie, in lijn met ons participatiebeleid. We zetten ook onze aanpak rond energiearmoede bij particuliere huishoudens voort. Als zich bij woningbouwplannen belemmeringen voordoen op het gebied van stikstof, Natura 2000 of netcapaciteit, dan brengen we risico's en mogelijke projectspecifieke oplossingsrichtingen zo vroeg mogelijk in beeld. Daarbij volgen we juridisch, ecologisch en technisch houdbare routes. Voor Natura 2000-activiteiten stemmen we waar nodig af met de provincie als bevoegd gezag. Netcapaciteit betrekken we er ook zo vroeg mogelijk bij. De beschikbaarheid en verdeling van netcapaciteit blijven echter mede-afhankelijk van de netbeheerder.

Wat gaan we nog meer doen?

Naast de woningbouwopgave blijven we werken aan een woonomgeving die aansluit bij behoeften van verschillende doelgroepen. We gaan in gesprek met corporaties, zorgpartijen en andere aanbieders van woonruimte om het aanbod voor aandachtsgroepen te vergroten. Met corporaties maken we afspraken

over toewijzing van zorggeschikte woningen aan de juiste doelgroepen en over het toevoegen van sociale huur. We stimuleren ook realisatie en behoud van ontmoetingsruimtes bij geclusterde woonvormen voor senioren en we onderzoeken mogelijkheden om binnen de bestaande voorraad meer geclusterde of zorggeschikte woningen toe te voegen.

Daarnaast zorgen we ervoor dat de fysieke leefomgeving meegroeit met deze ontwikkelingen. De hoeveelheid parkeervoorzieningen stemmen we af op de verwachte parkeerbehoefte en er worden voldoende laadpalen voor elektrische voertuigen geplaatst. Bij het ontwerp van wegen in woongebieden hanteren we een veilige snelheid die past bij de verblijfsfunctie, zodat leefbaarheid en veiligheid voor bewoners centraal blijven staan.

Uitgangspunten waaraan we blijven vasthouden bij nieuwe woningbouwprojecten

We hanteren al een aantal vaste uitgangspunten voor nieuwe plannen, afspraken met partners en de manier waarop we projecten in de praktijk vormgeven. Daarmee geven we richting aan onze keuzes en maken we de uitvoering van de woningbouwopgave consistent en voorspelbaar. Dat zijn:

- Bij het maken van nieuwe plannen en afspraken met partijen (over aantallen, doelgroepen en programma) nemen we dit Volkshuisvestingsprogramma als uitgangspunt.
- Bij projecten blijft een programma van 30% sociale huur, 40% betaalbaar en 30% (middel)duur ons uitgangspunt.
- Bij locaties onderzoeken we of er in het programma mogelijk ruimte is voor CPO (Collectief Particulier Opdracht geverschap) en huisvesting van aandachtsgroepen, zoals ouderen, starters en woonwagenbewoners.
- We houden het reserve-Volkshuisvestingsfonds beschikbaar om sociale woningbouw te stimuleren in kernen.
- Bij wijkvernieuwing kijken we of een andere mix aan typologieën en doelgroepen wenselijk is. Als dat zo is, zetten we daarop in.
- We blijven ontwikkelingen integraal aanpakken.

Uitgangspunten die we hebben toegevoegd bij nieuwe woningbouwprojecten

Nieuwe ontwikkelingen willen we toekomstbestendig en inclusief vormgeven. Daarom hanteren we een aantal aanvullende uitgangspunten. Die richten zich op toegankelijkheid, gezondheid, netcapaciteit, verbinding en een samenhangend mobiliteitsnetwerk, zodat nieuwe woongebieden goed aansluiten op hun omgeving en voor iedereen bereikbaar zijn. Dat zijn:

- Toegankelijkheid is bij nieuwe woningbouw het uitgangspunt. Er worden kwalitatieve looproutes gerealiseerd die ook met rolstoel, scootmobiel of andere hulpmiddelen comfortabel begaanbaar zijn.
- We verbinden gebieden met nieuwe ontwikkelingen via logische voet- en fietsverbindingen met de omgeving. Routes stemmen we waar mogelijk af op voorzieningen die binnen loop- of fietsafstand liggen.
- Waar mogelijk versterken we samenhang in het mobiliteitsnetwerk door de ruimte bij ontwikkelingen slim in te richten, bijvoorbeeld door een rechtstreeks voetpad naar een bushalte aan te leggen.
- We zorgen voor voldoende openbare ruimte voor spelen, bewegen, ontmoeten en biodiversiteit.
- Grote projecten faseren we, zodat we vertraging door beperkte netcapaciteit beperken.

Uitvoeringsacties

Uitvoeringsacties	**Doel**	**Wie ?**	**Wanneer?**
Voor kernen waar nog te weinig woningbouwplannen zijn, gaan we op zoek naar potentiële locaties. Dit speelt vooral in Giethoorn en het cluster Kleine kernen Noordoost	Woonbehoefte invullen	Gemeente met stakeholders en inwonersgroepen	2026 - 2027
We zetten tot 2035 in op een jaarlijkse toevoeging van gemiddeld 160 tot 210 woningen voor lokale en regionale vraag	Woonbehoefte invullen Snelheid maken Betaalbaar en beschikbaar	Gemeente met stakeholders	Doorlopend
We onderzoeken of extra kaders voor hoogbouw nodig zijn. Zo ja, dan doen we een voorstel naar de raad.	Betaalbaar en beschikbaar	Gemeente	2027

We maken met ontwikkelaars afspraken over het toevoegen van goedkope koop (tot € 275.000*) en koop in de segmenten 'betaalbaar laag' (tot € 355.000*) en 'betaalbaar hoog' (€ 405.000*), passend bij de behoefte.	Woonbehoefte invullen Betaalbaar en beschikbaar	Gemeente in afstemming met ontwikkelaars	Doorlopend
We willen doorstroming op de woningmarkt stimuleren en onderzoeken hoe dit kan.	Bouwen voor alle doelgroepen Betaalbaar en beschikbaar	Gemeente en woningcorporaties	Doorlopend
We onderzoeken of, en zo ja hoe we de bestaande voorraad beter kunnen benutten	Woonbehoefte invullen Betaalbaar en beschikbaar	Gemeente	Doorlopend
We ondersteunen de eerste vijf lokale CPO-initiatieven financieel.	Bouwen voor alle doelgroepen	Gemeente	Doorlopend
We blijven de starterslening inzetten.	Betaalbaar en beschikbaar	Gemeente	Doorlopend
We onderzoeken de mogelijkheden voor een vereveningsfonds bij het realiseren van minder dan 30% sociale huur en/of 40% betaalbare koop in projecten.	Woonbehoefte invullen Betaalbaar en beschikbaar	Gemeente	2026
We onderzoeken of we voor een deel van de woningvoorraad bewoningsplicht kunnen invoeren en of we instrumenten doelmatig en handhaafbaar kunnen toepassen	Betaalbaar en beschikbaar	Gemeente	2027
We onderzoeken of de RSS-middelen (realisatiestimulans) in het Volkshuisvestingsfonds gestort kunnen worden en hoe we deze middelen beter kunnen benutten	Bouwen voor alle doelgroepen Beschikbaar en betaalbaar	Gemeente	2026-2027
We stemmen de hoeveelheid parkeervoorzieningen af op de verwachte parkeerbehoefte. Er worden voldoende laadpalen voor elektrische voertuigen geplaatst. Het wegontwerp gaat uit van een veilige snelheid van autoverkeer die past bij de verblijfsfunctie in een woongebied.	Een duurzame voorraad met kwaliteit Een leefbare woonomgeving	Gemeente	Doorlopend

Grip op de voortgang door acties te monitoren

De acties op de vorige 's volgen we nauwgezet. Zo kunnen we acties op tijd bijsturen als dat nodig is en de uitvoering van het Volkshuisvestingsprogramma effectief houden. De acties vragen om voortdurende aandacht, omdat ontwikkelingen op de woningmarkt, in regelgeving en in regionale samenwerking direct invloed kunnen hebben op de haalbaarheid van onze opgave en het tempo waarin we die kunnen realiseren. Door goede monitoring houden we grip op de voortgang en kunnen we waar nodig gericht ingrijpen.

4 - Uitwerking per kern

Uitwerking per kern

Waar gaan we per kern mee aan de slag?

Hoe de woonvraag er precies uitziet, verschilt per kern. Elke kern heeft zijn eigen karakter, schaal, dynamiek en inwoners. We vinden het belangrijk om die verschillen te respecteren. Daarom werken we onze ambities en acties hierna per kern of cluster van kernen verder uit. We gebruiken daarvoor de informatie uit het woonbehoefteonderzoek, gesprekken die we voerden met partners zoals marktpartijen en wijk- en dorpsvertegenwoordigers en onze adviseurs bij de gemeente.

Hierna vind je per kern of cluster:
- Woningbehoefte in de komende jaren
- Voor welke doelgroepen er gebouwd moet worden en in welk prijssegment zij zoeken
- Aan welke woningtypen behoefte is
- Welke locaties voor woningbouw er zijn (stand: 1 januari 2025) en woningen daarop gebouwd worden
- Actiepunten waarmee we aan de slag gaan

Deze bladen zijn niet alleen voor ons als gemeente bedoeld. We willen hiermee ook duidelijkheid geven richting onze partners over waar we naartoe willen met een plek. Waar liggen kansen, welke keuzes maken we en hoe kan woningbouw bijdragen aan leefbare en vitale kernen?

Uitwerkingen zijn niet in beton gegoten. De woonbehoefte verandert door de tijd heen en daar willen we in mee kunnen bewegen. We houden de uitwerkingen per kern daarom flexibel. Ieder jaar kijken we naar de cijfers en stellen we opgaven waar nodig bij. Maar we zien deze uitwerkingen wel als houvast voor de komende jaren.



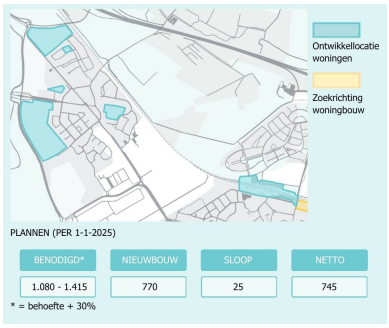
Nieuwbouw in Vollenhove [Foto: gemeente Steenwijkerland.]

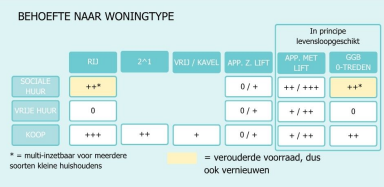
Steenwijk

Het cluster Steenwijk bestaat uit Steenwijk, Tuk en Zuidveen. Het is een voorzieningenkern met regiofunctie.

WAT GAAN WE DOEN?

- We gaan aan de slag met bestaande plannen voor 745 woningen en kijken parallel naar extra locaties om de behoefte (ook bovenregionaal uit de Stadsvisie Steenwijk) vanaf 2030 in te vullen. Sleutelproject Zuidoost wordt uitgevoerd.
- Er moet meer gebouwd worden voor starters, kleine huishoudens en aandachtsgroepen, met nadruk op sociale huur en goedkope koop. Voor andere groepen is ook aanbod nodig, maar daar hoeft iets minder de nadruk op te liggen.
- We gaan op zoek naar extra ruimte voor woonwagens.
- Binnen 2 jaar moeten er grondgebonden nultredenwoningen gebouwd zijn, verspreid over minimaal 2 locaties. Dat mag ook geclusterd zijn.
- De corporaties verduurzamen al hun woningen met E-, F- en G-labels naar, waar mogelijk, minimaal naar label B.
- We maken binnen 2 jaar een of meer haalbare plannen voor geclusterd wonen. In totaal minimaal 50 eenheden







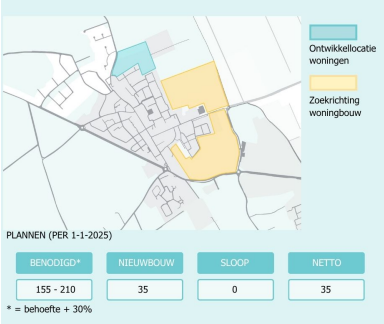


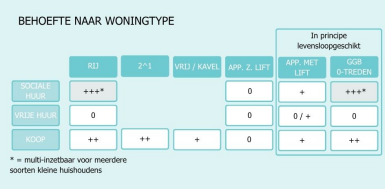
Oldemarkt

Oldemarkt is een voorzieningenkern.

WAT GAAN WE DOEN?

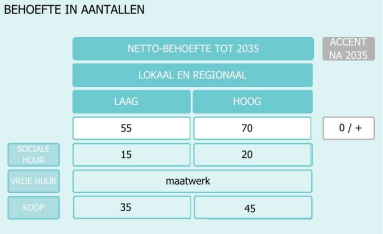
- We gaan aan de slag met bestaande plannen voor 35 woningen. We gebruiken de zoeklocatie aan de rand van Oldemarkt om de resterende vraag naar woningen in te vullen. Daar is ruimte voor 130 woningen. We hebben ruimte voor 85 tot 125 woningen nodig. Dat past dus. We zetten bovendien zachte plannen snel om in harde.
- Er moet meer gebouwd worden voor starters (vooral goedkope koop), gezinnen en ouderen (middeldure koop, compacte kavels, grondgebonden nultreden). Het aandeel sociale huur moet omhoog.
- Binnen 2 jaar moeten er minimaal 15 grondgebonden nultredenwoningen, mag ook geclusterd zijn.
- We zetten extra in op doorstroming, omdat veel ouderen in ruime gezinswoningen wonen.
- We zetten extra in op verduurzaming van particuliere woningen. In het buitengebied staan veel grote, niet-duurzame woningen die een eigen aanpak vragen. Dit geldt ook voor monumentale panden.




BEHOEFTE NAAR WONINGTYPE

	RIJ	2^1	VRIJ / KAVEL	APP. 2. LIFT	In principe levensloopgeschikt: APP. MET LIFT	In principe levensloopgeschikt: GGB 0-TREDEN
SOCIALE HUUR	+++*			0	+	+++*
VRIJE HUUR	0			0	0 / +	0
KOOP	++	++	+	0	+	++

* = multi-inzetbaar voor meerdere soorten kleine huishoudens


BEHOEFTE IN AANTALLEN

	NETTO-BEHOEFTE TOT 2035		ACCENT NA 2035
	LOKAAL EN REGIONAAL		
	LAAG	HOOG	
	55	70	0 / +
SOCIALE HUUR	15	20	
VRIJE HUUR	maatwerk		
KOOP	35	45	


VOOR WELKE DOELGROEPEN BOUWEN WE?

JONGEREN EN JONGE 1- EN 2-PERSOONSHUISHOUDENS				
SH < € 900	VH > € 900	K < €275K	K < €405K	K > €405K
++	0	+	+	0

GEZINNEN				
SH < € 900	VH > € 900	K < €405K	K < €610K	K > €610K
0	0	0 / +	+	++

OUDEREN EN OUDERE 1- EN 2PERSOONSHUISHOUDENS				
SH < € 900	VH > € 900	K < € 405K	K < € 610K	K > € 610K
++	0 / +	+	++	0

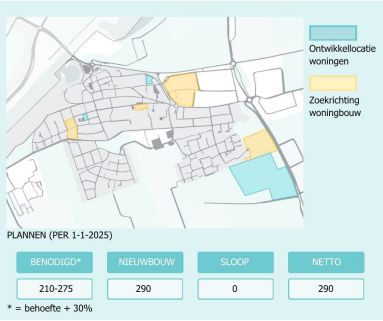
Prijspeil 2025. De grens van € 405.000 is een landelijke grens.

Vollenhove

Vollenhove is een voorzieningenkern.

WAT GAAN WE DOEN?

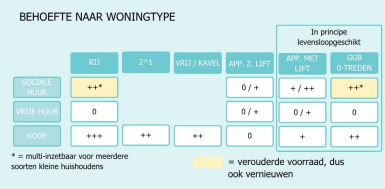
- We gaan aan de slag met bestaande plannen voor 160 tot 210 woningen. Er zijn weinig harde plannen. We gaan snel zachte plannen omzetten in harde. Daaronder in ieder geval sleutelproject Oppen Swolle en huurwoningen aan de Clarenberglaan. Daardoor komen we hier ruim in onze jas te zitten.
- Er moet meer gebouwd worden voor starters, kleine huishoudens en aandachtsgroepen, met nadruk op sociale huur en goedkope koop. Voor andere groepen is ook meer aanbod nodig, maar daar ligt iets minder de focus op.
- Wetland Wonen verduurzaamt alle woningen met D-, E-, F- en G-labels naar minimaal label B. Rondom De Cartouwe willen we extra investeren in leefbaarheid en woningverbetering of -vernieuwing. We kijken samen met Wetland Wonen wat er mogelijk is.
- We zetten extra in op verduurzaming van particuliere woningen. In het buitengebied staan veel grote, niet-duurzame woningen die een eigen aanpak vragen. Dit geldt ook voor monumentale panden.
- We maken binnen 2 jaar een haalbaar plan voor geclusterd wonen. In totaal minimaal 25 eenheden.

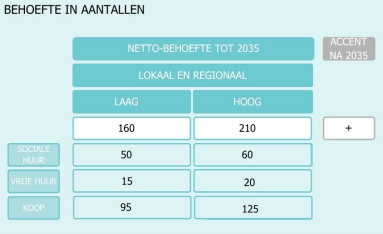


PLANNEN (PER 1-1-2025)

BENODIGD*	NIEUWBOUW	SLOOP	NETTO
210-275	290	0	290

* = behoefte + 30%





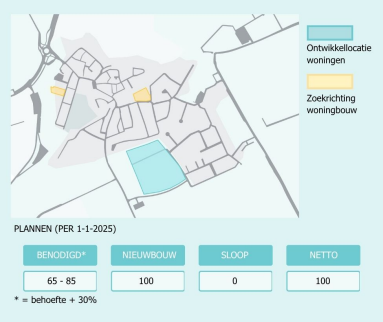


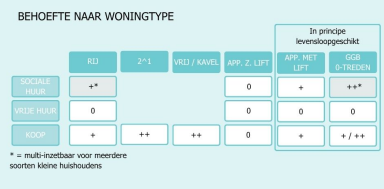
Blokzijl

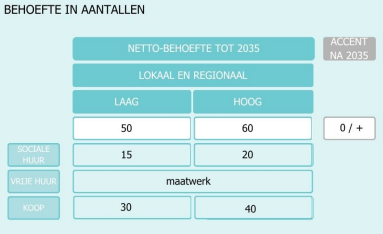
Blokzijl is een basiskern.

WAT GAAN WE DOEN?

- We gaan in fases aan de slag met bestaande nieuwbouwplannen. Eerst worden er 50 tot 65 woningen gebouwd. We monitoren of er vraag is naar meer. Zo ja, dan wordt later de rest van de plannen ontwikkeld. We beseffen dat we mogelijk wat ruim in onze jas zitten.
- Er moet meer gebouwd worden voor starters (vooral goedkope koop), gezinnen en ouderen (sociale huur, betaalbare en middeldure koop, grondgebonden nultreden).
- Wetland Wonen verduurzaamt alle woningen met D-, E-, F- en G-labels naar minimaal label B.
- We zetten extra in op verduurzaming van particuliere woningen. In het buitengebied staan veel grote, niet-duurzame woningen die een eigen aanpak vragen. Dit geldt ook voor monumentale panden.
- We letten bij ontwikkelingen extra goed op het historische karakter van het centrum van Blokzijl. We doen daar alleen kleinschalige inpassingen, passend bij de stedenbouwkundige en architectonische opzet.
- Vrijkomende schoollocaties zien we als kans voor woningbouw.









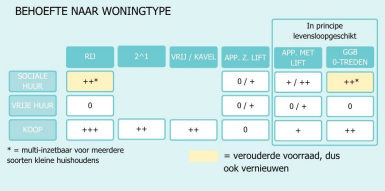
Giethoorn

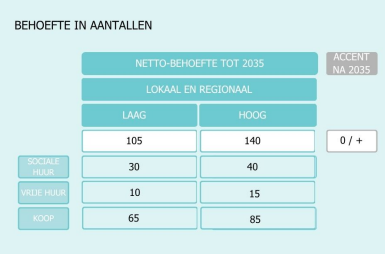
Giethoorn is een basiskern.

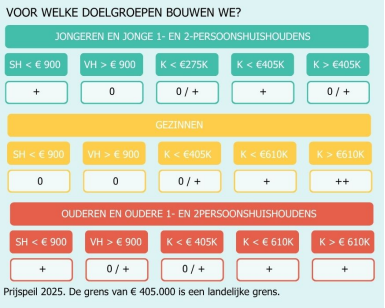
WAT GAAN WE DOEN?

- We gaan aan de slag met bestaande plannen voor 35 woningen. Parallel zoeken we naar extra locaties voor 70 tot 105 woningen. Daar zetten we vol op in. Giethoorn is een van de kernen die prioriteit krijgt. We zetten bovendien zachte plannen snel om in harde.
- Er moet meer gebouwd worden voor gezinnen en ouderen (vooral duurdere koop, compacte kavels, grondgebonden nultreden). Met doorstroming willen we aanbod voor starters vrijspelen.
- Wetland Wonen verduurzaamt alle woningen met D-, E-, F- en G-labels naar minimaal label B. De laatste woningen met D-labels worden binnenkort ook aangepakt. Daar zijn al plannen voor.
- We zetten extra in op verduurzaming van particuliere woningen. Er staan veel grote, niet-duurzame woningen die bewoond worden door mensen met hoge inkomens. Die woningen vragen om een eigen aanpak. Dit geldt ook voor monumentale panden.







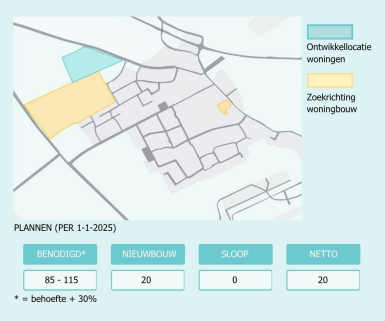


Sint Jansklooster

Sint Jansklooster is een basiskern.

WAT GAAN WE DOEN?

- We gaan snel nieuwe plannen maken voor 65 tot 90 woningen. In 2025 zijn 20 woningen opgeleverd.
- Er moet meer gebouwd worden voor starters (vooral sociale huur en goedkope en betaalbare koop) en jonge gezinnen (betaalbare koop). De nadruk ligt minder op ouderen, omdat Sint Jansklooster een jong dorp is. Gelet op de toekomst is het verstandig om ook levensloopgeschikte woningen te bouwen.
- Wetland Wonen verduurzaamt alle woningen met D-, E-, F- en G-labels naar minimaal label B.
- We zetten extra in op verduurzaming van particuliere woningen. Er staan veel grote, niet-duurzame woningen die bewoond worden door mensen met hoge inkomens. Die woningen vragen om een eigen aanpak. Dit geldt ook voor monumentale panden.



BEHOEFTE NAAR WONINGTYPE

	RIJ	2^1	VRIJ / KAVEL	APP. Z. LIFT	In principe levensloopgeschikt: APP. MET LIFT	In principe levensloopgeschikt: GGB 0-TREDEN
SOCIALE HUUR	+*			0	0 / +	0 / +*
VRIJE HUUR	0			0	0 / +	0
KOOP	+	++	+	0	+	++

* = multi-inzetbaar voor meerdere soorten kleine huishoudens

BEHOEFTE IN AANTALLEN

	NETTO-BEHOEFTE TOT 2035		ACCENT NA 2035
	LOKAAL EN REGIONAAL		
	LAAG	HOOG	
SOCIALE HUUR	65	90	0 / +
VRIJE HUUR	20	25	
KOOP	maatwerk		
	40	55	

VOOR WELKE DOELGROEPEN BOUWEN WE?

JONGEREN EN JONGE 1- EN 2-PERSOONSHUISHOUDENS				
SH < € 900	VH > € 900	K < €275K	K < €405K	K > €405K
++	0	++	++	0 / +

GEZINNEN				
SH < € 900	VH > € 900	K < €405K	K < €610K	K > €610K
0	0	+	++	+

OUDEREN EN OUDERE 1- EN 2PERSOONSHUISHOUDENS				
SH < € 900	VH > € 900	K < € 405K	K < € 610K	K > € 610K
0 / +	0	0 / +	+	0 / +

Prijspeil 2025. De grens van € 405.000 is een landelijke grens.

Steenwijkerwold

Steenwijkerwold is een basiskern.

WAT GAAN WE DOEN?

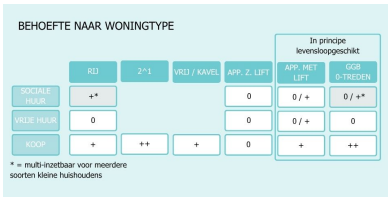
- We gaan aan de slag met bestaande plannen voor 40 woningen en zoeken parallel naar extra locaties voor 40 tot 65 woningen. We zetten zachte plannen snel om in harde.
- Er moet meer gebouwd worden voor starters (vooral goedkope en betaalbare koop), gezinnen en ouderen (middeldure koop, compacte kavels, grondgebonden nultreden). Het aandeel sociale huur mag wat omlaag. We programmeren daarom volgens het lage scenario.
- We willen dat er binnen 2 jaar minimaal 5 grondgebonden nultredenwoningen opgeleverd worden.
- Woonconcept verduurzaamt alle woningen met E-, F- en G-labels waar mogelijk minimaal naar label B. AVOS heeft ook bezit in Steenwijkerwold, maar hun woningen hebben allemaal label C.
- We zetten extra in op verduurzaming van particuliere woningen. Er staan veel grote, niet-duurzame woningen die bewoond worden door mensen met hoge inkomens. Die woningen vragen om een eigen aanpak. Dit geldt ook voor monumentale panden.

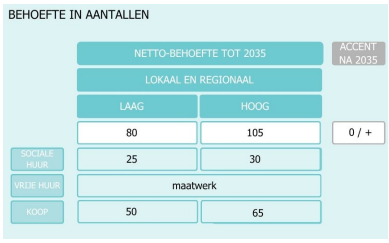


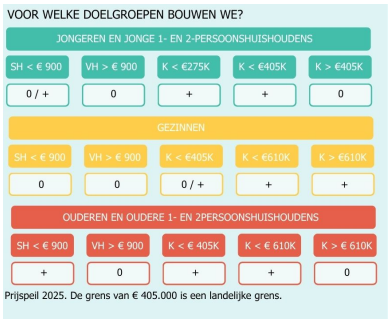
PLANNEN (PER 1-1-2025)

BENODIGD*	NIEUWBOUW	SLOOP	NETTO
105 - 135	40	0	40

* = behoefte + 30%





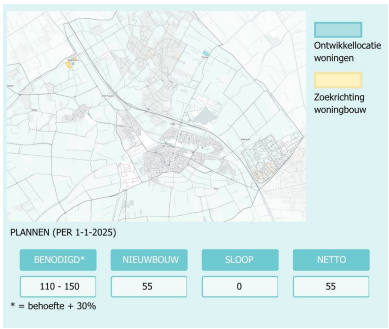


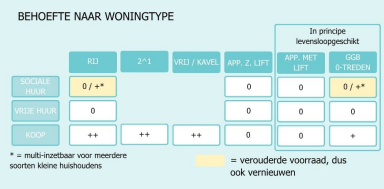
Kleine kernen noordoost

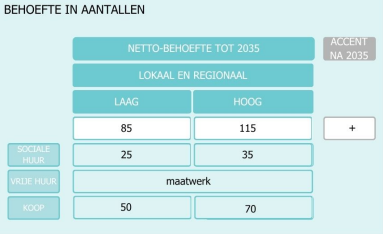
Kernen noordoost bestaat uit Basse, Eesveen, Kallen-kote, Onna, Willemsoord en Witte Paarden. Dit zijn woonkernen.

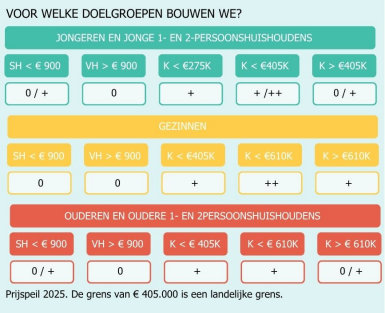
WAT GAAN WE DOEN?

- We gaan aan de slag met plannen voor 55 woningen en zoeken naar extra locaties voor 30 tot 60 woningen. Alleen in Willemsoord zijn harde plannen. In Eesveen zetten we zacht om in hard. In andere kernen zijn geen plannen.
- We willen dat er gebouwd wordt voor starters (vooral goedkope en betaalbare koop), gezinnen (middelduur) en ouderen (middeldure koop, compacte kavels, grondgebonden nultreden), mits er vraag is vanuit de dorpen. Bouwen gebeurt op een schaal die past bij de kern. Sociale huur voegen we incidenteel toe.
- We staan open voor plannen om vrijkomende agrarische bebouwing in te zetten als woonruimte.
- De corporaties verduurzamen al hun woningen met E-, F- en G-labels waar mogelijk minimaal naar label B.
- We zetten extra in op verduurzaming van particuliere woningen. Er staan veel grote, niet-duurzame woningen. Die woningen vragen om een eigen aanpak. Dit geldt ook voor monumentale panden.We gaan met vervoerders in gesprek om waar mogelijk de bereikbaarheid per ov te verbeteren.







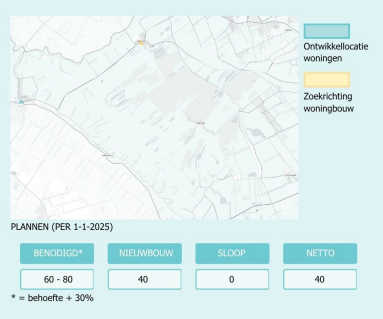


Kleine kernen noordwest

Kernen noordwest bestaat uit Blankenham, Kalen-berg, Kuinre, Ossenzijl en Scheerwolde. Dit zijn woonkernen.

WAT GAAN WE DOEN?

- We gaan aan de slag met plannen voor 40 woningen en zoeken parallel naar iets meer ruimte voor 5 tot 20 woningen extra. In de meeste kernen zijn kleinschalige plannen voor woningbouw. In Ossenzijl zijn ze formeel nog zacht, maar is de wens en motivatie uit het dorp groot.
- We willen dat er gebouwd wordt voor starters (vooral goedkope en betaalbare koop), gezinnen (middelduur) en ouderen (middelduur, compacte kavels, grondgebonden nultreden), mits er vraag is vanuit de dorpen. Bouwen gebeurt op een schaal die past bij de kern. Corporaties zien vrijwel geen aanleiding om toe te voegen.
- We staan open voor plannen om vrijkomende agrarische bebouwing in te zetten als woonruimte.
- Wetland Wonen verduurzaamt alle woningen met D-, E-, F- en G-labels naar minimaal label B.
- We zetten extra in op verduurzaming van particuliere woningen. Er staan veel grote, niet-duurzame woningen. Die vragen om een eigen aanpak, net als monumenten.
- We gaan met vervoerders in gesprek om waar mogelijk de bereikbaarheid per ov te verbeteren.



BEHOEFTE NAAR WONINGTYPE

	RIJ	2^1	VRIJ / KAVEL	APP. Z. LIFT	In principe levensloopgeschikt: APP. MET LIFT	In principe levensloopgeschikt: GGB 0-TREDEN
SOCIALE HUUR	0 / +*			0	0 / +	0 / +*
VRIJE HUUR	0			0	0	0
KOOP	+	++	++	0	0	+ / ++

* = multi-inzetbaar voor meerdere soorten kleine huishoudens

= verouderde voorraad, dus ook vernieuwen

BEHOEFTE IN AANTALLEN

	NETTO-BEHOEFTE TOT 2035		ACCENT NA 2035
	LOKAAL EN REGIONAAL		
	LAAG	HOOG	
SOCIALE HUUR	45	60	0 / +
VRIJE HUUR	15	20	
KOOP	maatwerk		
	25	35	

VOOR WELKE DOELGROEPEN BOUWEN WE?

JONGEREN EN JONGE 1- EN 2-PERSOONSHUISHOUDENS				
SH < € 900	VH > € 900	K < €275K	K < €405K	K > €405K
0 / +	0	+	+	0

GEZINNEN				
SH < € 900	VH > € 900	K < €405K	K < €610K	K > €610K
0	0	0 / +	++	+

OUDEREN EN OUDERE 1- EN 2PERSOONSHUISHOUDENS				
SH < € 900	VH > € 900	K < € 405K	K < € 610K	K > € 610K
0 / +	0	0 / +	+	0 / +

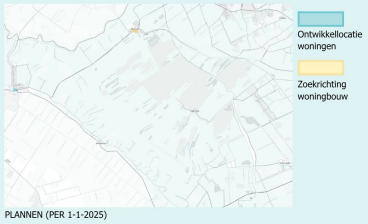
Prijspeil 2025. De grens van € 405.000 is een landelijke grens.

Kleine kernen zuid

Kernen zuid bestaat uit Belt-Schutsloot, Dwarsgracht, Heetveld en Wanneperveen. Dit zijn woonkernen.

WAT GAAN WE DOEN?

- We gaan aan de slag met bestaande nieuwbouwplannen. Er zijn voorlopig genoeg harde plannen in bijna alle kernen. In Wanneperveen zijn de meeste plannen. Daar faseren we.
- We willen dat er gebouwd wordt voor starters en doorstromers (vooral goedkope en betaalbare koop), gezinnen (betaalbaar en middelduur) en ouderen (middelduur, compacte kavels, grondgebonden nultreden), mits er vraag is vanuit de dorpen. Bouwen gebeurt op een schaal die past bij de kern. Sociale huur voegen we incidenteel toe.
- We staan open voor plannen om vrijkomende agrarische bebouwing in te zetten als woonruimte.
- Wetland Wonen verduurzaamt alle woningen met D-, E-, F- en G-labels naar minimaal label B.
- We zetten extra in op verduurzaming van particuliere woningen. Er staan veel grote, niet-duurzame woningen. Die woningen vragen om een eigen aanpak. Dit geldt ook voor monumentale panden.



PLANNEN (PER 1-1-2025)

BENODIGD*	NIEUWBOUW	SLOOP	NETTO
70 - 90	90	0	90

* = behoefte + 30%

BEHOEFTE NAAR WONINGTYPE

	RIJ	2^1	VRIJ / KAVEL	APP. Z. LIFT	In principe levensloopgeschikt: APP. MET LIFT	In principe levensloopgeschikt: GGB 0-TREDEN
SOCIALE HUUR	0 / +*			0	0	0 / +*
VRIJE HUUR	0			0	0	0
KOOP	++	++	++	0	0	+

* = multi-inzetbaar voor meerdere soorten kleine huishoudens

= verouderde voorraad, dus ook vernieuwen

BEHOEFTE IN AANTALLEN

	NETTO-BEHOEFTE TOT 2035		ACCENT NA 2035
	LOKAAL EN REGIONAAL		
	LAAG	HOOG	
SOCIALE HUUR	55	70	0 / +
VRIJE HUUR	15	20	
KOOP	maatwerk		
	35	45	

VOOR WELKE DOELGROEPEN BOUWEN WE?

JONGEREN EN JONGE 1- EN 2-PERSOONSHUISHOUDENS				
SH < € 900	VH > € 900	K < €275K	K < €405K	K > €405K
0 / +	0	+	+ / ++	0 / +

GEZINNEN				
SH < € 900	VH > € 900	K < €405K	K < €610K	K > €610K
0	0	+	++	+

OUDEREN EN OUDERE 1- EN 2PERSOONSHUISHOUDENS				
SH < € 900	VH > € 900	K < € 405K	K < € 610K	K > € 610K
0 / +	0	+	+	0 / +

Prijspeil 2025. De grens van € 405.000 is een landelijke grens.

5 - Uitvoering en samenwerking

Uitvoering en samenwerking

We doen het met elkaar!

De nieuwbouwopgave in onze gemeente vraagt om samenwerken. Je leest hierna met wie we samenwerken, hoe we daar continuïteit in houden en hoe we ontwikkelingen monitoren.



Sociale huurappartementen met voorrang voor jongeren van Woonconcept in Steenwijk. [Foto: gemeente Steenwijkerland]

We doen het samen!

Proactief en op zoek naar wat wél kan

Tempo maken in de nieuwbouwopgave is de komende jaren ons grootste speerpunt. Er moeten snel meer woningen bij. Die urgentie zien onze stakeholders ook. Omdat wij als gemeente zelf weinig grondposities hebben, zijn we sterk van hen afhankelijk. Binnen onze mogelijkheden helpen we ontwikkelende partijen waar we kunnen. We zien onszelf als regisseur en samenwerkingspartner. We staan open voor initiatieven en gaan samen met initiatiefnemers op zoek naar wat mogelijk is. Onze houding is proactief en gaat uit van ‘ja, mits’ in plaats van ‘nee, tenzij’.

Meer grip op de woningmarkt

Om meer grip op de woningmarkt te houden, gebruiken we de situationele aanpak: wanneer zich kansen voordoen die aantoonbaar bijdragen aan de realisatie van onze volkshuisvestingsdoelstellingen kan de gemeente besluiten om actief grondbeleid toe te passen. In samenwerking met corporaties en projectontwikkelaars sturen we actief op voorrang geven aan mensen met lokale binding voor zover dat mogelijk is.

Samenwerken met partners

Vanuit de Woonagenda 2022-2026 zijn we als gemeente nauwer gaan samenwerken met onze partners. We gaan daar met dit Volkshuisvestingsprogramma mee door. We blijven ook samenwerking tussen partners onderling stimuleren. De opgave is namelijk te groot om als afzonderlijke partijen op te lossen. We doen dat door:

- met **corporaties en huurdersorganisaties** prestatieafspraken over sociale huur te maken;
- periodiek een bijeenkomst met **marktpartijen** te organiseren, bedoeld als kennisuitwisseling;
- met **zorgpartijen** het gesprek aan te gaan over huisvesting van zorgvragers en aandachtsgroepen;
- met **wijken, dorpen en inwoners** in gesprek én aan de slag te gaan met opgaven die we formuleerden in dit Volkshuisvestingsprogramma;
- met **andere overheden** in onze omgeving (provincie, buurgemeenten) afspraken te maken over bijvoorbeeld de bovenregionale opgave of de opgave rondom aandachtsgroepen;
- actief op de hoogte te blijven van **provinciale en landelijke subsidiemogelijkheden** en hierop in te zetten als zich een kans voordoet;
- met **de netbeheerders** af te stemmen over beschikbare netcapaciteit en ontwerp en inrichting van het energiesysteem.

Ontwikkelingen volgen

We gaan door met onze periodieke publicatie over de stand van zaken op de woningmarkt in onze gemeente. Daarmee houden we de voortgang goed in de gaten. We organiseren daarnaast eind 2027 een ‘thermometer-moment’ waarop we samen met belangrijke stakeholders de klokken gelijk zetten: waar zijn bijsturingen nodig op het huidige programma / op de huidige koers?

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

Woonbehoefteonderzoek Steenwijkerland	/join/id/regdata/gm1708/2026/pdf_789c627d-00a4-47b9-8c31-c96e8ec12537/nld@2026-10-27;47
blokzijl	/join/id/regdata/gm1708/2026/5giod804a52e-8781-4505-b0fc-40552d0dddfa/nld@2026-10-20;21-1
giethoorn	/join/id/regdata/gm1708/2026/5gio97cba7a1-b6c8-4dfb-99e9-ac841eaeda2e/nld@2026-10-20;20-1
kernen noordoost	/join/id/regdata/gm1708/2026/5gio01409422-efd6-46b0-93ad-e93aaa3327b0/nld@2026-10-20;19-1
kernen noordwest	/join/id/regdata/gm1708/2026/5gio1bb3cce0-2ff7-4395-91b6-8281dfef56fc/nld@2026-10-20;18-1
kernen zuid	/join/id/regdata/gm1708/2026/5giof0eec535-ce7e-4782-afd0-2a4f7a42baae/nld@2026-10-20;17-1
oldemarkt	/join/id/regdata/gm1708/2026/5gio451b21e4-607e-48e9-9665-27fb67b8da4d/nld@2026-10-20;16-1
sint jansklooster	/join/id/regdata/gm1708/2026/5gio364a5b64-4aa4-430e-a00c-4837dabfc92b/nld@2026-10-20;13-1
steenwijk	/join/id/regdata/gm1708/2026/5gio25595955-8b7a-4bcc-b087-be441f0e4b67/nld@2026-10-20;15-1
steenwijkerwold	/join/id/regdata/gm1708/2026/5gioe83c8e5d-aca6-4fec-8079-04813cdf9360/nld@2026-10-20;14-1
vollenhove	/join/id/regdata/gm1708/2026/5gio4596a38c-b12f-4785-9734-5f12d40c7107/nld@2026-10-20;12-1

Bijlage II Woonbehoefteonderzoek Steenwijkerland

Woonbehoefteonderzoek Steenwijkerland.pdf

Bijlage III Begrippenlijst Volkshuisvestingsprogramma

Begrippenlijst

Aandachtsgroepen: Groepen mensen met minder kansen dan anderen op de woningmarkt. Bijvoorbeeld door hun behoefte aan een specifiek soort woning of woonvorm, wat zij kunnen betalen voor de huisvesting, wat extra nodig is aan begeleiding en zorg en het draagvlak in de buurt. Deze groep staat minder vast en kan veranderen door de tijd. Denk bijvoorbeeld aan: arbeidsmigranten, ouderen, statushouders, studenten en woonwagenbewoners.

Betaalbaar wonen: Huisvesting met redelijke woonlasten (huur of hypotheek) die passen binnen het inkomen, zonder de financiële stabiliteit of bestaanszekerheid in gevaar te brengen. Het gaat om sociale huurwoningen, middenhuurwoningen (tot €1.184/maand) en betaalbare koopwoningen tot €405.000 (prijspeil 2025). Deze bedragen worden elk jaar vernieuwd (geïndexeerd). Dit gebeurt op basis van de indexering van de Rijksoverheid

Beschermd thuis: Een thuis voor mensen van 18 jaar en ouder met een intensieve thuisbegeleidingsvraag m.b.t. psychische of psychosociale problemen.

Beschermd wonen: Een thuis voor mensen van 18 jaar of ouder die door psychische of psychosociale problemen 24 uur per dag ondersteuning nodig hebben. Dit is in een instelling met 24 uur toezicht.

Corporatiedoelgroep: Mensen met een inkomen tot de inkomensgrens voor sociale huur (prijspeil 2025):
- € 49.669 voor eenpersoonshuishoudens
- € 54.847 voor meerpersoonshuishouden

CPO: CPO staat voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en is een groep natuurlijke personen/particulieren, georganiseerd in een vereniging of stichting, die in eigen beheer en met zelfgekozen partners (bijvoorbeeld architect/aannemer e.d.) zonder winstoogmerk, voor eigen rekening en risico, een woningbouwproject van minimaal 3 woningen voor zichzelf ontwikkelt en realiseert.

Energielabel: Geeft aan hoe energiezuinig een woning of gebouw is, van A++++ (zeer zuinig) tot G (zeer onzuinig)

Energieneutraal: Het energieverbruik komt op jaarbasis op nul uit De energie die de woning gebruikt, wordt zelf opgewekt met bijvoorbeeld zonnepanelen.

Harde plannen: Een onherroepelijk bestemmingsplan/omgevingsplan voor woningbouw.

Inbreiding: Het bouwen binnen bestaande bebouwing of stedelijke gebieden, vaak door herontwikkeling of verdichting van bestaande percelen.

Klimaatadaptief bouwen: Bij het ontwerp van gebouwen wordt rekening gehouden met toekomstige klimaatveranderingen. Dit type bouwen is gericht op het verbeteren van de weerbaarheid van zowel gebouwen als gemeenschappen tegen hittestress, wateroverlast en klimaatgerelateerde uitdagingen.

Natuurinclusief bouwen: Een aanpak waarbij er tijdens het ontwerpen en realiseren van gebouwen en de openbare ruimte eromheen, rekening wordt gehouden met de natuur en biodiversiteit. Het gaat om het maken van leef- en werkomgevingen waarin mensen én dieren het best kunnen groeien en bloeien. Met bijvoorbeeld groene daken, geveltuinen, nestkasten, heggen en wadi's wordt de gebouwde omgeving een gezonder ecosysteem en een prettiger, klimaatbestendige leef- of werkomgeving.

Netcongestie: Dit betekent dat de beschikbare transportcapaciteit van het elektriciteitsnet op bepaalde momenten of locaties niet toereikend is om elektriciteit te leveren of terug te ontvangen.

Kernbinding: Een voorrangsregeling waarbij inwoners die maatschappelijke of economische binding hebben met hun woonkern met voorrang kunnen worden gehuisvest. Met maatschappelijke of economische binding wordt bedoeld: iemand die werkt in het dorp, de afgelopen 10 jaar tenminste 6 jaar onafgebroken in het dorp woont of ouders/kinderen heeft die minstens 2 jaar onafgebroken in het dorp wonen.

Spoedzoekers: Woningzoekenden die door bijzondere omstandigheden per direct op zoek zijn naar onderdak.

Sociale huurwoning: Een woning van een verhuurder of woningcorporatie waarbij de kale huurprijs op de ingangsdatum van het huurcontract niet hoger is dan de toenmalige liberalisatiegrens of middenhuur-

grens. Voor 2025 is de beginhuurprijs niet hoger dan € 900,07 per maand. Per 1 januari 2025 is de aftoppingsgrens laag 682,96; de aftoppingsgrens hoog 731,9364,14 en de kwaliteitskortingsgrens 477,20

Liberalisatiegrens: Het bedrag dat bij het ingaan van de huur de grens aangeeft tussen een sociale huurwoning en middenhuurwoning of een vrije sectorwoning.

Middenhuurwoning: Een woning waarbij het huurcontract op of na 1 januari 2025 is ingegaan en de kale beginhuurprijs tussen de € 900,07 en € 1184,82 per maand ligt. Een woning in de middenhuur heeft 144 tot 186 punten volgens het Woningwaarderingsstelsel (WWS) die gehuurd wordt (vanaf 1 juli 1989 of later) en waarvan de kale huurprijs op de ingangsdatum van het huurcontract hoger was dan de toenmalige liberalisatiegrens; of een zelfstandige woning, die gehuurd wordt op of na 1 januari 2025 en de kale beginhuurprijs hoger is dan € 1184,82; de woning volgens het puntensysteem 187 of meer punten heeft.

Overprogrammering: Er worden meer plannen gemaakt dan dat er woningen nodig zijn. Dit om planuitval en -uitstel op te vangen.

Presentatieafspraken: Afspraken tussen woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties over het lokale woonbeleid en de bijdrage van corporaties aan volkshuisvestelijke doelen. Ze gaan bijvoorbeeld over de nieuwbouw van sociale huurwoningen, betaalbaarheid en verduurzaming van woningen.

Uitbreiding: Het bouwen van woningen aan de rand van bijvoorbeeld een stad, dorp, kern of buurtschap.

Urgent woningzoekenden: Groepen mensen die beschreven staan in de Wet versterking regie op volkshuisvesting. Dit zijn:
- Mensen die mantelzorg ontvangen of verlenen
- Mensen met een ernstige of chronische, medische reden voor het dringend nodig hebben van huisvesting.
- Mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang (bijv. daklozen), uit de opvang slachtoffers huiselijk geweld (‘vrouwenopvang’) en opvang slachtoffers mensenhandel
- Mensen die uitstromen uit forensische zorg met verblijf
- Mensen die uitstromen uit jeugdzorg of uit een instelling voor detentie en jeugddetentie
- Mensen die uitstromen na intramuraal verblijf (bijv. een Beschermd Wonen-instelling of uit de klinische geestelijke gezondheidszorg)
- Mensen die uitstromen uit de seksbranche

Statushouders zijn geen verplichte categorie urgent woningzoekenden. Wel is in de Huisvestingswet een verplichte taakstelling benoemd voor gemeenten.

Volkshuisvestingsprogramma: Een verplicht beleids- en uitvoeringsdocument waarin overheden vastleggen hoeveel, waar en voor welke doelgroepen woningen worden gebouwd en beheerd, met als doel de nationale woningdoelstellingen te realiseren.

Woonbehoefte: Dit gaat over de specifieke wensen en behoeften van mensen als het gaat om hun woonsituatie.

Woningbouwopgave: De hoeveelheid woningen die nodig is om te voldoen aan de vraag naar woningen.

Zachte plannen: Woningbouwplannen waarover het college positief heeft besloten, waarvoor de bestemmingsplan/omgevingsplanprocedure al is of nog moet worden gestart.

Nultregenwoning: Woning en voorzieningen zoals keuken, badkamer, toilet en minimaal één slaapkamer zijn zonder traplopen te bereiken.

Geclusterde woning: Minimaal 12 nultredenwoningen die deel uitmaken van een groep en waar een ontmoetingsruimte is op loopafstand.

Zorggeschikte woning: Zelfstandige geclusterde woningen die zo zijn ingericht dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden.