

Woonagenda

STEENWIJKERLAND | 2022-2026





Inhoud

1	Inleiding	-	4
1.1	Waarom deze woonagenda?	-	5
1.2	Leeswijzer	-	5
2	Wonen in Steenwijkerland 2022-2026	-	6
2.1	Een passende woning voor iedereen	-	7
2.2	Aantrekkelijk woonklimaat behouden en versterken	-	7
2.3	Sterke kernen en een vitaal buitengebied	-	8
3	Wat willen we bereiken en wat gaan we daarvoor doen?	-	10
A	Aan de slag met invulling lokale woonbehoefte	-	11
B	Versnellingsaanpak voor uitvoeren woningbouwplannen	-	12
C	Aan de slag met de bestaande woningvoorraad	-	13
D	Vergroten toegankelijkheid en slaagkansen woningmarkt	-	14
E	Verkenning bovenregionale woonbehoefte	-	15
4	Samenwerking en rol gemeente	-	16
4.1	Monitoring en planningssystematiek woningbouw	-	17
4.2	Rol gemeente	-	17
4.3	Samenwerking met marktpartijen, corporaties en kernvertegenwoordigers	-	18

Bijlage

Woonbehoefte per kern inzichtelijk	-	20
---	---	-----------



1

Inleiding

1.1 | Waarom deze woonagenda?

In deze woonagenda staat concreet verwoord waar we in de periode 2022-2026 wat betreft wonen als gemeente op in willen zetten. De woonagenda dient ook als basis voor het maken van nieuwe prestatieafspraken met de woningcorporaties. Deze woonagenda is daarnaast input voor de gemeentelijke omgevingsvisie en het omgevingsplan. De Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026 volgt de Woonvisie Steenwijkerland 2017-2021 op.

In de gemeente Steenwijkerland wordt elke vier a vijf jaar een woningmarktonderzoek uitgevoerd om een actueel beeld te krijgen van de woningmarkt. Het woningmarktonderzoek dat in de periode april tot oktober 2021 is uitgevoerd dient als onderlegger voor deze woonagenda.

Het woningmarktonderzoek is uitgevoerd in opdracht van de gemeente en de woningcorporaties Woonconcept, Wetland Wonen en Omnia Wonen. Daarnaast zijn marktpartijen, zorginstellingen en vertegenwoordigers van Plaatselijke Belangenverenigingen betrokken bij het onderzoek.

Met de acties in de woonagenda reageren we op de adviezen uit het woningmarktonderzoek. Daarnaast is de woonagenda ook een lokale doorvertaling van de regionale woonagenda West-Overijssel 2021-2025, welke in maart 2021 door alle gemeenten van West-Overijssel en de provincie Overijssel is vastgesteld.

Bij het woningmarktonderzoek is als bijlage een kernenatlas gevoegd. In deze kernenatlas zijn de uitkomsten van het woningmarktonderzoek beknopt vertaald naar de kernen en clusters van kernen in Steenwijkerland. De kernenatlas is een handzaam document dat de komende jaren gebruikt wordt bij de woningprogrammering en/of woningverbetering in de Steenwijkerlandse kernen.

Aanvullend aan de lokale woningvraag zien we een bovenlokale woningvraag voor onze gemeente. Steenwijkerland is betrokken bij het traject van de Regio Zwolle waarin de mogelijkheid om een deel van het landelijk woningtekort in de regio op te vangen wordt onderzocht. Omdat de uitkomsten van dit traject op het moment van dit schrijven nog niet bekend zijn, wordt in deze woonagenda onze ambitie benoemd. Wat het invullen van de bovenregionale woningvraag precies betekent voor Steenwijkerland, wordt de komende periode uitgewerkt.

1.2. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de ambities voor de komende jaren toegelicht: 2.1. Een passende woning voor iedereen, 2.2. Aantrekkelijk woonklimaat behouden en versterken en 2.3. Sterke kernen en een vitaal buitengebied. En wordt Steenwijkerland in regionaal perspectief geplaatst.

In hoofdstuk 3 beschrijven we aan de hand van de volgende vijf thema's wat we willen bereiken en wat we daarvoor gaan doen: A. Aan de slag met de invulling van de lokale behoefte, B. Versnellingsaanpak voor het uitvoeren van woningbouwplannen, C. Aan de slag met de bestaande voorraad, D. Vergroten van de toegankelijkheid en de slaagkansen op de woningmarkt en E. Verkenning van de bovenregionale behoefte. In hoofdstuk 4 beschrijven we de samenwerking die nodig is met inwoners en marktpartijen om resultaten te kunnen halen en de rol van de gemeente. In de bijlage tenslotte worden overzichten gegeven van de woonbehoefte in de Steenwijkerlandse kernen.





2

Wonen in Steenwijkerland 2022-2026



2.1 | Een passende woning voor iedereen

De woningmarkt in Steenwijkerland wordt momenteel gedomineerd door schaarste, vooral op de koopmarkt. Dit is een compleet andere werkelijkheid dan was voorzien in de voorgaande beleidsperiode. In de woonvisie 2017-2021 werd slechts een beperkte groei voorzien en in een aantal kernen zelfs krimp. De huidige schaarste is het gevolg van een combinatie van factoren zoals achterblijvende woningbouw o.a. als gevolg van de crisis in het afgelopen decennium, maar ook door verdunning van huishoudens, o.a. door vergrijzing. Om aan de lokale woningvraag te kunnen voldoen moeten er de komende 10 jaren in Steenwijkerland nog 1.735 woningen worden toegevoegd, waarvan 1.435 koopwoningen. Als gevolg van de keuze voor faciliterend grondbeleid en een toename van de verkopen is de voorraad gemeentelijke kavels in grondexploitaties in de afgelopen vijf jaren gedaald van 450 naar 185 kavels. Voor enkele grondexploitaties zijn nu geen kavels meer beschikbaar.

De vraag naar woningen is er in alle kernen, maar is het grootst in de kernen met dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen: Steenwijk, Vollenhove en Oldemarkt. In de meeste kernen zijn er onvoldoende woningbouwplannen om in de vraag te voorzien. Alleen voor Steenwijk geldt dat de plannen voor woningbouw, qua aantallen redelijk in lijn zijn met de vraag. Qua type woningen is er vooral vraag naar woningen voor kleine huishoudens: betaalbare woningen voor starters en vooral: grondgebonden woningen met slaap- en badkamer beneden en een kleine tuin (patiwoningen) voor ouderen en andere kleine 1 of 2-persoonshuishoudens. Door woningen voor kleine huishoudens toe te voegen zetten we in op doorstroming van kleinere huishoudens vanuit hun gezinswoning naar een meer compacte woning. Hierdoor komen er gezinswoningen vrij voor gezinnen: de laatste paar jaren neemt het aantal (jonge) gezinnen in Steenwijkerland weer toe. De verwachting is dat deze trend de komende jaren nog doorzet. Lokaal zijn er soms behoorlijke verschillen tussen de kernen. Zo wonen er in Blokzijl, Giethoorn en Steenwijkerwold redelijk veel 65-plussers, terwijl er in een kern als Sint-Jansklooster relatief veel jongeren zijn. Het is belangrijk hier bij de woningprogrammering rekening mee te houden.

2.2 | Aantrekkelijk woonklimaat behouden en versterken

Steenwijkerland is een aantrekkelijke gemeente om in te wonen, met haar diverse landschap en de groene parel Weerribben-Wieden in het midden van het grondgebied. Een woonklimaat om zuinig op te zijn en aantrekkelijk te houden, ook naar de toekomst toe. Daar waar nog extra woningen nodig zijn ligt de focus op inbreidings- en transformatiemogelijkheden binnen de bebouwde kom. Denk aan braakliggend terrein of leegstaand vastgoed. Pas als blijkt dat hier geen of onvoldoende mogelijkheden liggen om in de woningvraag te voorzien komen andere opties in beeld, waarbij dan eerst wordt gekeken naar ontwikkelingsmogelijkheden grenzend aan bebouwd gebied.

In het licht van de grote maatschappelijke opgaven als duurzaamheid en klimaatadaptatie is de woonopgave meer en meer een integrale gebiedsgerichte opgave. Naast het realiseren van aardgasloze en (bijna) energie-neutrale nieuwbouw is er de enorme uitdaging om de bestaande voorraad te verduurzamen en voorbereidingen te treffen voor de energietransitie. Locaties die in beeld zijn voor herontwikkeling of nieuwbouw worden in een vroeg stadium op geschiktheid voor woningbouw beoordeeld, waarbij o.a. aspecten als de ligging van het gebied (hoogte/laagte), klimaat-, natuur- en andere aspecten worden getoetst.



2.3 | Sterke kernen en een vitaal buitengebied

Het woningmarktonderzoek toont aan dat in Steenwijkerland de woningvraag het grootst is in kernen met een goede bereikbaarheid en voldoende voorzieningen als supermarkt, basisschool of huisarts. De groei concentreert zich daardoor in de 'voorzieningskernen' Steenwijk (inclusief Tuk), Vollenhove en Oldemarkt en de 'basiskernen' Steenwijkerwold, Blokzijl, Sint Jansklooster en Giethoorn (zie plaatje hieronder en p. 13 van het woningmarktonderzoek). De basiskernen kennen wel voorzieningen, maar minder dan de voorzieningskernen. De 'woonkernen' zijn het kleinst, hebben vaak geen supermarkt en ook weinig andere voorzieningen. Deze kernen zijn in het woningmarktonderzoek ingedeeld in de clusters Noordoost, Noordwest en Zuid en de woningbehoefte voor deze kernen is per cluster aangegeven.

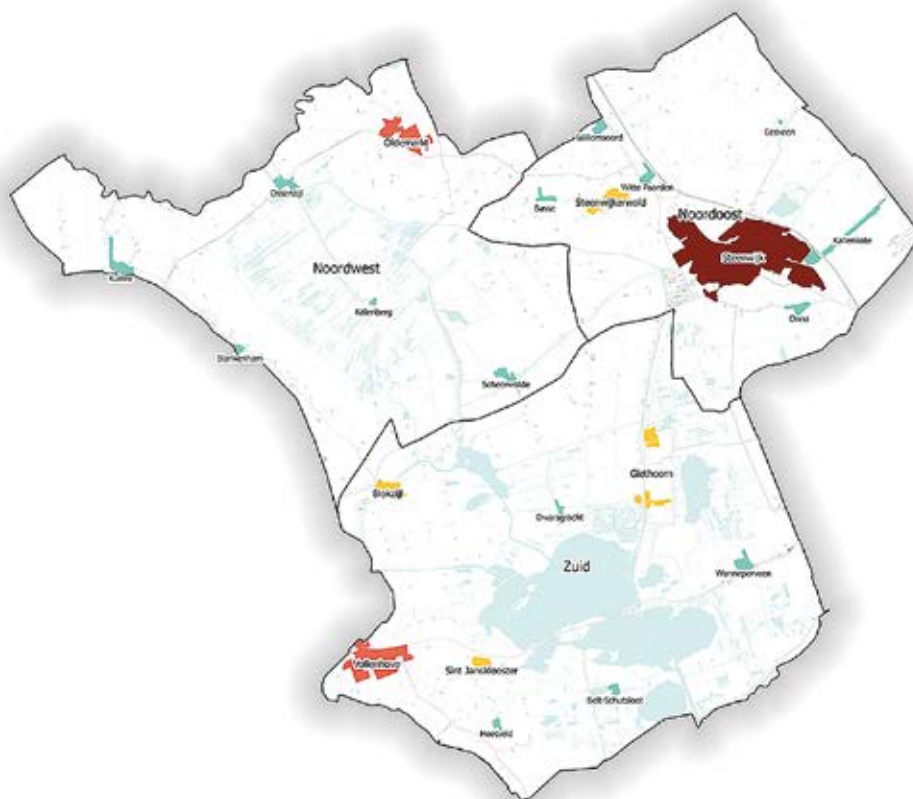
Wat nieuwe ontwikkelingen betreft richten we ons zoveel mogelijk op woonmilieus die aansluiten bij het bijzondere karakter en landschap van Steenwijkerland. Woonmilieus die passen bij de identiteit van het gebied en de kwaliteiten van het landschap. Naast vitale kernen willen we ook inzetten op een vitaal buitengebied. Om verpaupering van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) tegen te gaan zien we kansen om deze in te zetten voor de invulling van de lokale woningvraag, zoals voor nieuwe woonvormen of meergeneratiewoningen op een erf.

Steenwijkerland in regionaal perspectief

In de woonagenda West-Overijssel 2021-2025 worden woonstrategieën beschreven waarvan er twee ook betrekking hebben op onze gemeente: 'ontspannen wonen' in het landelijk gebied en de kleine kernen, 'centraal wonen' in kernen met een goed voorzieningenniveau en een goede bereikbaarheid.

Bij *centraal wonen* gaat het om relatief rustig wonen in grotere kernen met een goed voorzieningenniveau en een goede bereikbaarheid. Hier worden kansen gezien om woningen toe te voegen om daarmee de vitaliteit en economie kracht bij te zetten. In de woonagenda West-Overijssel is Steenwijk één van de 'centraal wonen' kernen in de regio.

Bij *ontspannen wonen* liggen er kansen om wonen als vliegwielen in te zetten voor versterking van de vitaliteit in het landelijk gebied en de kleinere kernen, zoals het vergroten van de huisvestingsmogelijkheden voor jongeren. Mogelijkheden zijn er ook om op specifieke plekken nieuw aanbod te creëren, zoals door inbreiding en herbestemming, de eerder genoemde transformatie van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) naar woningen of door een locatie met een wooncoöperatie of een collectief van inwoners te (her)ontwikkelen in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Door te faciliteren dat inwoners op deze manier in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen wordt de toekomstbestendigheid en leefbaarheid van de kleine kernen en het landelijk gebied versterkt.







3

Wat willen we bereiken en
wat gaan we daarvoor doen?

A | Aan de slag met invulling lokale woonbehoefte

De groei wordt in Steenwijkerland vooral voorzien in de koopsector, waar tot 2031 nog 1.435 woningen nodig zijn, verdeeld over de verschillende kernen van de gemeente (zie tabel I 'Programma indicatie koopwoningen' in bijlage I). Qua woningtype is er vooral behoefte aan patiowoningen voor ouderen en andere kleine huishoudens. Dit zijn grondgebonden woningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond en een kleine tuin. In de meeste kernen is ook behoefte aan goedkope (rij)woningen voor starters. Daarnaast is er nog behoefte aan tweekappers en vrijstaande woningen en in sommige (grotere) kernen aan appartementen. Er is in onze gemeente nauwelijks vraag naar woningen in het duurdere segment, boven de € 450.000,- Naast de vraag naar koopwoningen is er nog een lichte vraag naar sociale huur en vrije sector huur, met name in Steenwijk. Voor de sociale huur geldt dat er tot 2031 nog 140 extra sociale huurwoningen nodig zijn om in de vraag te voorzien. Mocht de asielinstroom de komende jaren echter zo hoog blijven als nu het geval is, dan kan op termijn blijken dat de vraag hoger ligt. De vraag naar vrije sector huur betreft ca. 160 woningen. De vraag naar sociale huur is het grootst in kernen met voldoende voorzieningen en richt zich in hoofdzaak op grondgebonden woningen met bad- en slaapkamer beneden die inzetbaar zijn voor ouderen maar ook voor andere kleine huishoudens. Betaalbaarheid is een blijvend aandachtspunt. Er is vooral behoefte aan goedkope en betaalbare woningen tot de eerste aftoppingsgrens, met uitzondering van kernen waar wat meer gezinnen wonen (zie tabel II 'Programma indicatie sociale huurwoningen' in bijlage I). Dat betekent ook iets voor de bouw van woningen: vaker kleiner en compact. In de kleine kernen is niet meer zozeer uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad nodig, maar vooral maatwerk en vernieuwing van de bestaande voorraad. Zoals: oude woningen slopen en een product terugbouwen dat in die kern gevraagd wordt. Uitgangspunt bij de invulling van de woningbehoefte is sturen op gemengde wijken, waar iedereen, ook mensen met een lager inkomen of een starterssalaris, zijn of haar plek kan vinden. We zetten daarnaast in op doorstroming door gericht te bouwen. Wat betreft vrije sector huurwoningen is er vooral een behoefte in Steenwijk en in mindere mate in de overige kernen (zie tabel III 'Programma indicatie vrije sector huur' in bijlage I).

Wat gaan we doen:

- 1 **Van de lokale woonbehoefte van 1.735 woningen tot 2031, zijn 1.026 woningen al in harde en zachte plancapaciteit vervat (zie tabel IV 'Match plannen met behoefte' in bijlage I). Dit betekent dat er voor de lokale woningvraag nog voor ca. 700 woningen locaties worden gezocht. Hiervoor richten we ons in eerste instantie op transformatie of herstructurering binnen de kernen. Over braakliggende terreinen in kernen waar nog een woonbehoefte is, gaan we in gesprek met de eigenaren. Tegelijkertijd brengen we de locaties in kaart die mogelijkheden bieden voor ontwikkeling direct aansluitend aan bestaande kernen. Om woningen toekomstbestendig en op de juiste locaties toe te voegen, worden voor zoeklocaties voor woningbouw aansluitend aan de kernen, ruimtelijke criteria (Natura 2000/vogelweidegebied, hoogte, waterberging/klimaat, bereikbaarheid, etc.) aan de voorkant meegewogen.**
- 2 **We leggen de komende jaren de focus op het versneld realiseren van de bestaande harde plancapaciteit (ca. 500 woningen), een versnelling in de doorontwikkeling van de huidige zachte plancapaciteit (idem ca. 500 woningen) en het voorsorteren van aanvullende woningbouwlocaties (ca. 700 woningen). Om de voortgang goed te monitoren ontwikkelen we een adequate planning- en monitoringsystematiek voor de woningbouwprogrammering.**
- 3 **Om te zorgen dat de woningbouwplannen aan de nieuwe woningvraag voldoen, confronteren we deze met de uitkomsten van het woningmarktonderzoek (zie tabel V 'Benodigde programmabijstelling' in bijlage I). Zo zien we of de plannen in lijn zijn met de benodigde aantallen en gevraagde woningtypen per voorzieningskern, basiskern of cluster van woonkernen. Bestaande plannen worden indien nodig hierop aangepast en nieuwe plannen hierop ingericht.**
- 4 **Op basis van een kwalitatieve analyse per kern en cluster van kernen en uitwerking van een prioriteringskader ontwikkelen we in 2022 een raadsvoorstel (inclusief globale planning) met daarin uitgewerkt waar de komende jaren nieuwe grondexploitaties worden uitgerold.**
- 5 **Met de woningcorporaties werken we samen aan de opgave voor sociale woningbouw (vernieuwing van de bestaande voorraad en toevoeging van ca. 140 sociale huurwoningen in de komende 10 jaren). In de woonkernen ligt de focus op maatwerk en vernieuwing van de bestaande sociale huurwoningen. We onderzoeken met de woningcorporaties de**

mogelijkheden voor het toevoegen van vrije sector huurwoningen met een huur van € 750,- tot € 1.000,- (ca. 160 woningen extra in de komende 10 jaren).

- 6 We passen de woningbouwlocatieatlas, die in 2018 met de woningcorporaties is opgesteld in het kader van het investeringsplan sociale huurwoningen noordelijke kernen en Steenwijk, aan op de nieuwe behoefte. We ontwikkelen gezamenlijk een adequate planning- en monitoringssystematiek voor de uitvoering van de plannen, die aansluit op de cyclus van de prestatieafspraken.
- 7 We hebben bijzondere aandacht voor de situering van de (veelal grondgebonden) woningen voor ouderen. Hiervoor worden in de voorzieningenkernen Steenwijk, Vollenhove en Oldemarkt en in de basiskernen Blokzijl, Giethoorn, Sint Jansklooster en Steenwijkerwold, locaties gezocht zoveel mogelijk in de nabijheid van voorzieningen.
- 8 We stimuleren bijzondere woonconcepten en streven naar 10-20% innovatieve woonvormen in het woningbouwprogramma, conform de afspraken in de woonagenda West-Overijssel. Zoals de realisatie van een wooninitiatief in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), waarbij een groep inwoners gezamenlijk een wooninitiatief start. Werken in een CPO-constructie levert schaalvoordelen op, waardoor ontwikkelen voordeliger is. Of inwoners die een wooncoöperatie oprichten om zelf de schouders onder wooninitiatieven te zetten. We zien hiervoor vooral kansen in de kleine kernen, waarbij inwoners zelf het initiatief nemen om bij te dragen aan de leefbaarheid in de kern en het aantrekken of vasthouden van specifieke doelgroepen, zoals starters. We onderzoeken het instellen van een fonds of subsidie voor het bekostigen van de begeleiding van initiatieven van inwoners, aanvullend aan het provinciale project '*Leefbaarheid landelijk gebied en kleine kernen*', het provinciale programma '*Leefbaar Platteland*' en de provinciale regeling '*Stimulering Wooninitiatieven*'.

B | Versnellingsaanpak voor uitvoeren woningbouwplannen

De opgave om tot 2031 voor de lokale vraag 1.735 woningen te realiseren voor de lokale vraag is fors. In de woonagenda West-Overijssel is afgesproken dat we tot en met 2025 vooral inzetten op het realiseren van de huidige harde en zachte plancapaciteit (ca. 1.000 woningen). Daarnaast is er een aanvullende opgave van 700 woningen die nog niet in woningbouwplannen zijn vervat. De ambitie is om de komende 5 jaren tenminste 2/3 van de behoefte tot 2031 te realiseren, dat is ca. 1.160 woningen. Dit betekent dat er de komende vijf jaren gemiddeld tenminste ca. 230 woningen moeten worden toegevoegd, daar waar het gemiddelde van de afgelopen jaren op een realisatie van ca. 135 woningen ligt. Dit vraagt om een stevige extra inzet en focus.

Wat gaan we doen:

- 9 We gaan extra inzet leveren op realisatie van de bestaande harde en zachte plancapaciteit en nieuwe plancapaciteit en het vlot doorlopen van planprocedures. We maken hiervoor voldoende capaciteit en kennis beschikbaar en streven, vooruitlopend op de Omgevingswet, naar verkorting van de planprocedures en het sneller doorlopen van de planprocessen.
- 10 Steenwijk Zuidoost is als één van de sleutelprojecten benoemd in de woonagenda West-Overijssel 2021-2025. De sleutelprojecten zijn van regionaal belang en kunnen in alle opzichten rekenen op breed commitment en inzet van gemeente en provincie: beleid, planologie en ambtelijke en bestuurlijke inzet. Waar mogelijk maken we gebruik van de instrumenten die de provincie biedt voor de versnelling van de woningbouw, zoals de 'regionale versnellingsscan'. Voor o.a. het 'sleutelproject' Steenwijk Zuidoost is het provinciale Aanjaagteam Versnelling Woningbouw betrokken voor advies bij strategische vraagstukken en knelpunten en eventueel de flexpool voor extra capaciteit en expertise.
- 11 In de gemeente hebben we soms te maken met knelpunten met betrekking tot de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, waardoor plannen vertraging kunnen oplopen. We werken samen in de Gebiedsgerichte Aanpak Noordwest-Overijssel om de stikstofdepositie terug te brengen en zo ontwikkelruimte te realiseren voor wonen en werken.

C | Aan de slag met de bestaande woningvoorraad

Naast het toevoegen van nieuwe woningen is er ook een forse opgave in de bestaande woningvoorraad. Een deel van de woningvoorraad is technisch en energetisch verouderd. Van de ca. 20.500 woningen in Steenwijkerland zijn er ca. 4.150 huur- en koopwoningen met een verbeteropgave, veelal op energetisch vlak. Hieronder vallen ca. 740 sociale huurwoningen met een label E, F en G. De verduurzamingsopgave voor de woningcorporaties concentreert zich op een paar plekken, met name in Steenwijk-Zuid en de Gagels en in mindere mate in Vollenhove en Giethoorn. De opgave in de koopsector ligt meer verspreid over de gemeente. Daarnaast sluit de bestaande woningvoorraad niet overal aan bij de huidige en toekomstige vraag. De vraag zit met name in het aantal kleine huishoudens, zowel voor ouderen als voor starters op de woningmarkt terwijl er weinig kwalitatief goede compacte betaalbare woningen zijn voor deze doelgroep; het aanbod dat er is, is vaak verouderd.

Wat gaan we doen:

- 12 We zien de gebiedsgerichte aanpak van de energietransitie als kans om actief te verkennen hoe de woningvoorraad in wijken en dorpen kan worden aangepast en/of verbeterd. We sluiten hiervoor aan bij de wijkaanpak in de wijk de Gagels in Steenwijk, waarvoor we ook de andere grote ruimtelijke en maatschappelijke opgaven (o.a. klimaatadaptatie, biodiversiteit, leefbaarheid) in beeld brengen. Ook gaan we aan de slag met wijkaanpakken in andere buurten, zoals in de Woldmeenthe, Oostermeenthe en Nieuwe Gagels, waar we samen met het bewonersinitiatief buurtteam 'Energiek rondom de Middenweg' woningen proberen te verduurzamen. Vergelijkbare initiatieven willen we ook inzetten in andere wijken en kernen.
- 13 In de regionale woonagenda West-Overijssel wordt benoemd dat een provinciaal of regionaal programma voor wijkvernieuwingsprojecten mogelijk extra kansen biedt op een integrale aanpak of realisatie. Potentiële nieuwe integrale wijkvernieuwingsprojecten in de gemeente dragen we voor bij de provincie. We hebben daarbij aandacht voor de opgaven waar woningcorporaties voor staan en de uitdagingen van particuliere eigenaren. We onderzoeken waar het recent aangekondigde Volkshuisvestingsfonds van het Rijk ons kan helpen met financiering van dergelijke integrale trajecten.
- 14 Bij sloop/herstructurering van verouderd bestaand vastgoed in de Steenwijkerlandse kernen of wijken zijn de uitgangspunten van het woningmarktonder-

zoek leidend. We streven naar een gedifferentieerd woonmilieu in onze kernen en wijken om deze toekomstbestendig te maken en kwetsbare wijken te voorkomen.

- 15 We maken prestatieafspraken met de woningcorporaties voor verduurzaming of sloop/nieuwbouw van sociale huurwoningen met de energielabels E of slechter. Er wordt in de prestatieafspraken een planning afgesproken om deze woningen op een acceptabel label te brengen, bij voorkeur label B.
- 16 Voor particuliere woningeigenaren dragen we zorg voor een goede informatievoorziening over hoe je kunt verduurzamen en over verschillende stimuleringsregelingen als subsidies, leningen en maatwerkadviezen.
- 17 We sluiten aan bij de inventarisatie die in West-Overijssels verband wordt uitgevoerd voor beschikbare instrumenten en maatregelen die ondersteuning kunnen bieden aan de kwaliteitsimpuls in de bestaande voorraad.



D | Vergroten toegankelijkheid en slaagkansen woningmarkt

Naast het realiseren van voldoende en passende woningen, gaat het in de woningmarkt ook om toegankelijkheid en betaalbaarheid. Met name starters op de woningmarkt, jonge huishoudens en mensen met de laagste inkomens hebben steeds meer moeite om een woning te vinden. Een deel van de steeds langer zelfstandig wonende ouderen zou dit het liefste doen in een wat meer beschutte woonvorm. Wel zelfstandig, maar in een meer beschutte setting, denk aan hofjeswoningen of kleinschalige complexen nabij een zorgvoorziening. Tot 2031 zijn er nog ca. 80 woningen in een dergelijke beschutte omgeving nodig, waarvan 50 a 60 in Steenwijk, ca. 20 in Vollenhove en ca. 15 in Oldemarkt. Daarnaast is er een opgave in het huisvesten van zorgdoelgroepen als de uitstroom uit een Beschermd Wonen instelling, de huisvesting van statushouders, woonwagenbewoners en arbeidsmigranten. We willen in de komende vijf jaren de toegankelijkheid van de woningmarkt en de slaagkansen voor deze doelgroepen om een passende woning te vinden vergroten.

Wat gaan we doen:

- 18 In de woningprogrammering borgen we, conform de afspraken in de woonagenda West-Overijssel, dat minimaal 30% van de nieuwbouw in de sociale huursector of goedkope koop wordt gerealiseerd.
- 19 Op dit moment zijn er ca. 5.000 sociale huurwoningen in Steenwijkerland in bezit van de woningcorporaties Woonconcept, Wetland Wonen, Omnia Wonen en Woonzorg Nederland. Met de woningcorporaties maken we afspraken over nieuwbouw en transformatie van de bestaande voorraad in de voorzieningenkernen en de basiskernen. En over vernieuwing van de bestaande voorraad, naast maatwerk toevoeging, in de woonkernen. Waarbij het voor een belangrijk deel gaat om het vergroten van het aandeel patiowoningen in de prijscategorieën goedkoop en betaalbaar (zie tabel II, bijlage I). Daarnaast gaan we in overleg met de woningcorporaties over de toevoeging van vrije sector huurwoningen met een maandelijkse huurprijs tussen ca. € 750,- en € 1.000,- in met name Steenwijk en in mindere mate in de andere voorzieningenkernen en basiskernen (zie tabel III, bijlage I). Per 1 januari 2022 biedt de aangepaste Woningwet meer ruimte aan woningcorporaties om te investeren in vrije sector huur. De vraag naar vrije sector huur komt vooral van ouderen die niet meer willen kopen en op zoek zijn naar een patiowoning en huishoudens die er op de koopmarkt niet tussen komen en niet in aanmerking komen voor sociale huur.
- 20 We zetten in de woningprogrammering met prioriteit in op het faciliteren van goedkope koopwoningen voor starters op de woningmarkt, om hen zoveel mogelijk een kans te bieden in de eigen omgeving te kunnen blijven wonen. De gemeentelijke regeling startersleningen houden we voor deze doelgroep in stand. We zetten ook met prioriteit in op het faciliteren van voldoende patiowoningen, om aan de grote vraag naar dit type woningen te kunnen voldoen. Het toevoegen van deze woningen bevordert de doorstroming, doordat ouderen kunnen verhuizen vanuit hun vaak grotere, niet levensloopbestendige woning naar een kwalitatief goede, passende patiowoning. Deze woningen worden, waar mogelijk, in de buurt van voorzieningen gebouwd.
- 21 We gaan gericht op zoek naar partijen die invulling kunnen geven aan de opgave die er ligt voor het realiseren van betaalbare koopwoningen voor starters en patiowoningen voor ouderen. We onderzoeken samen met deze partijen wat nodig is om tot ontwikkeling en uitvoering van plannen te komen.
- 22 We brengen in 2022 in kaart welke instrumenten er zijn voor het stimuleren van de bouw van betaalbare starterswoningen en patiowoningen en zetten bruikbare instrumenten gericht in.
- 23 We sluiten aan bij de inventarisatie van mogelijkheden voor flexwonen in West-Overijssels verband, conform de afspraak in de woonagenda West-Overijssel. Op basis van aangetoonde behoefte aan flexwonen en kansen binnen de gemeente zetten we in op het realiseren van tijdelijke betaalbare woningen voor starters op de woningmarkt en andere doelgroepen die urgent een (tijdelijke) betaalbare woning zoeken.
- 24 We onderzoeken kansen voor woningsplitsing. Een belangrijk deel van de woningvoorraad in de kernen betreft namelijk grondgebonden eengezinswoningen, terwijl het aantal kleine huishoudens groeit. Het aanpassen van deze woningvoorraad aan de veranderende woonwensen biedt perspectief, maar roept ook een aantal vragen op. We wisselen hierover kennis uit met de gemeenten in de regio West-Overijssel, zoals ook vastgelegd in de regionale woonagenda.
- 25 We onderzoeken de kansen die vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) kan bieden voor de volkshuisvesting, denk aan 'meer generatie erven', waar meerdere generaties huishoudens op een erf samen wonen. Mogelijk zouden VAB-locaties op korte afstand van voorzieningenkernen huisvesting kunnen bieden aan ouderen- of startersinitiatieven. Hiervoor stellen we een ruimtelijk kader op.

- 26 We maken prestatieafspraken met de woningcorporaties over de huisvesting van zorgdoelgroepen, zoals de uitstroom uit Beschermd Wonen. We werken samen met de woningcorporaties het plan van aanpak uit voor het toevoegen van extra standplaatsen voor woonwagendwoneers. Ook maken we prestatieafspraken met de woningcorporaties over de halfjaarlijkse taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Indien de taakstelling voor de huisvesting van statushouders de komende jaren langdurig hoger uitvalt als gevolg van een verhoogde asielinstroom, onderzoeken we of het nodig is extra sociale huurwoningen toe te voegen. Voor de huisvesting van arbeidsmigranten sluiten we aan bij de afspraken die in regionaal verband hierover worden gemaakt in het economisch en/of sociaal domein.
- 27 We gaan actief op zoek naar enkele locaties voor beschutte woonvormen in Steenwijk, Vollenhove en Oldemarkt in de nabijheid van (zorg)voorzieningen. En naar ontwikkelaars die hier, samen met ons en een inwonersvertegenwoordiging, passende plannen voor ontwikkelen.

Wat gaan we doen:

- 28 We sluiten aan op de lopende trajecten in de regio, zoals de Verstedelijkingsstrategie van de regio Zwolle. Het college ziet het als een kans voor Steenwijkerland om een deel van de bovenregionale woningbehoefte in te vullen en heeft de ambitie om, aanvullend aan de lokale woningbehoefte, 1.000-1.500 woningen van de bovenregionale woonbehoefte in Steenwijkerland in te vullen.
- 29 Na besluitvorming over de uitkomsten van dit traject worden locaties bepaald en een woonprogramma ontwikkelt waarin een aantal uitgangspunten uit deze woonagenda worden doorvertaald, als: a) minstens 30% sociale huur of goedkope koop in de programmering, streven naar 10-20% innovatieve woonvormen in de woningprogrammering.

E | Verkenning bovenregionale woonbehoefte

Naar aanleiding van het grote landelijke woningtekort heeft het Rijk onder andere aan de regio Zwolle gevraagd om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn in de regio voor de opvang van een deel van het landelijk woningtekort. Naast de mogelijkheden in Zwolle (onderdeel van het Stedelijk Netwerk Nederland) worden daarbij ook de mogelijkheden in de (middel)grote, goed bereikbare kernen rondom Zwolle verkend. Dit sluit aan bij de recent vastgestelde Woonagenda West-Overijssel, waarin is aangegeven dat in de 'centraal wonen'-kernen (kernen met goede voorzieningen en een goede bereikbaarheid met snelweg en OV) ook ruimte kan worden gemaakt voor een bovenregionale woningvraag, zoals de overloop uit de Randstad. Voor Steenwijkerland wordt in dit kader specifiek gekeken naar Steenwijk, één van de 'centraal wonen' kernen in de regio. De gemeente Steenwijkerland heeft de keuze om zich te beperken tot het invullen van de lokale woonbehoefte (ca. 1.700 woningen in de komende 10 jaar, waarvan ca. 800 in Steenwijk), danwel in Steenwijk aanvullend in te steken op het invullen van een deel van de bovenregionale behoefte.





4

Samenwerking en rol gemeente

4.1 | Monitoring en planningsystematiek woningbouw

Het Woningmarktonderzoek Steenwijkerland 2021-2031-2041 geeft een goed inzicht in de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte in de kernen van Steenwijkerland. Met de input van de gegevens uit dit rapport worden de huidige (zachte) woningbouwplannen waar nodig aangepast en worden nieuwe locaties gezocht. Voor de benodigde 1.735 woningen tot 2031 zijn de locaties voor ca. 1.000 woningen in beeld met ca. 500 woningen gevat in harde en idem ca. 500 woningen gevat in zachte plannen (zie tabel IV in bijlage I). Voor ca. 700 woningen zijn nog geen concrete locaties in beeld. Om de voortgang van de woningbouw in de gemeente goed te monitoren wordt een heldere monitoring en planningsystematiek opgesteld.

Naast dat we als gemeente onze monitoring en planningsystematiek verbeteren, leveren we ook input aan de provinciale woningmarktmonitor. De provincie heeft de afgelopen jaren al de harde plancapaciteit van alle gemeenten gemonitord in de provinciale Planmonitor. Deze wordt aangevuld met de zachte plannen, de planologische status per plan en de kwalitatieve kenmerken. De hernieuwde provinciale Planmonitor kan eventueel worden ingezet om bij te sturen in de gemeentelijke woningbouwprogramma's.



4.2 | Rol gemeente

De gemeente ziet zichzelf als samenwerkingspartner en als facilitator van woningbouwinitiatieven. Daar waar de huisvesting van inwoners onder druk komt te staan, ziet de gemeente zichzelf ook als regisseur om partijen samen te brengen voor het oplossen van knelpunten. Om meer sturend op te kunnen treden in kernen waar de vraag niet door de inwoners zelf of door marktpartijen wordt opgepakt, nemen we als gemeente het initiatief in de vorm van actief grondbeleid.

In een poging om de verhitte woningmarkt te reguleren komt de rijksoverheid met verschillende sturingsinstrumenten. Op 1 januari 2022 treden o.a. de gewijzigde Woningwet en Huisvestingswet in werking. De wijzigingen in de Woningwet hebben voor een belangrijk deel betrekking op het werkerrein van de woningcorporaties. De aangepaste Woningwet maakt het voor corporaties o.a. mogelijk ook te investeren in vrije sector huur of maatschappelijk vastgoed, zoals in een buurtcentrum of een dagbestedingsruimte voor mensen die zorg nodig hebben.

In de Huisvestingswet wordt een tijdelijke regeling voor opkoopbescherming van koopwoningen opgenomen. Gemeenten kunnen die - onder voorwaarden - voor bepaalde gebieden inzetten als daar te veel woningen door beleggers worden opgekocht. Omdat het inzetten van opkoopbescherming een waterbedeffect kan hebben voor omliggende gemeenten wordt in West-Overijssels verband hierover overleg gevoerd en mogelijk een gezamenlijk voorstel uitgewerkt.

Het regelen van anti-speculatie kan voornamelijk alleen in de gevallen waarin de gemeente zelf een grondpositie heeft. Bij de uitgifte van haar eigen woningbouw kavels kan de gemeente privaatrechtelijk in haar verkoop(erfpacht)overeenkomst anti-speculatiebedingen opleggen, zoals het vervreemdingsverbod of de zelfbewoningsplicht. Bij het vervreemdingsverbod mag de koper de woning gedurende een bepaalde periode niet verkopen. Bij de zelfbewoningsplicht moet de koper de woning gedurende een bepaalde periode zelf bewonen en mag deze woning niet verhuurd worden.

Wat gaan we doen:

- 30 Om meer sturend op te kunnen treden in kernen waar de vraag niet door de inwoners zelf of de markt wordt opgepakt nemen we, waar nodig, actief een grondpositie in.
- 31 Om goed te kunnen bepalen welke sturingsinstrumenten voor Steenwijkerland van waarde zijn en meer ruimte kunnen bieden aan de lokale woningvraag, brengen we in 2022 voor de verschillende instrumenten de kansen en knelpunten in kaart. Lokale binding van inwoners is hierbij een aandachtspunt.
- 32 Voor nieuwbouwlocaties die in eigendom zijn van marktpartijen en die door die marktpartijen zelf worden ontwikkeld, onderzoeken we of en zo ja, welke afspraken kunnen worden gemaakt om speculatie tegen te gaan.

4.3 | Samenwerking met marktpartijen, corporaties en kernenvetegenwoordigers

Marktpartijen in Steenwijkerland hebben in het traject van het woningmarktonderzoek aangegeven nauwer samen te willen werken met de gemeente Steenwijkerland als het gaat om het ontwikkelen van nieuwbouw. Dit omdat de opgaven te groot zijn om als afzonderlijke partijen op te lossen. Het woningmarktonderzoek wijst uit dat er vooral vraag is naar betaalbare koopwoningen voor starters en patiowoningen voor ouderen. In de praktijk zien we dat deze woningen tot nu toe nog maar mondjesmaat worden gebouwd. Om te zorgen dat dit type woningen daadwerkelijk wordt gebouwd is het van belang partijen te vinden die invulling willen geven aan deze opgave en gezamenlijk te onderzoeken wat nodig is om tot ontwikkeling en uitvoering van de juiste plannen te komen.

Wat gaan we doen:

- 33 Jaarlijks organiseren we een bijeenkomst met marktpartijen, corporaties en kernenvetegenwoordigers om actuele ontwikkelingen en/of knelpunten in de Steenwijkerlandse woningmarkt door te spreken en afspraken te maken hoe we gezamenlijk resultaten kunnen boeken.





Bijlage

woonbehoefte per kern inzichtelijk

Tabel I
Programma indicatie koopwoningen per kern

CLUSTER	WONINGTYPE							PRIJSSEGMENT			
	AANTAL KOOP 2020	BEHOEFTE 2021-2031	RIJ	2 [^] 1	VRIJ / KAVEL	APPAR- TEMENT	'PATIO'***	GOEDKOOP < € 200.000	BETAALBAAR LAAG < € 290.000	BETAAL- BAAR HOOG < € 460.000	DUUR > € 460.000
Blokszijl	390	45 - 60	+*	+	+	o	+	++	++	++	o
Giethoorn	775	100 - 125	+*	+	+	o	+	+	++	++	+
Oldemarkt	965	65 - 80	+	+	+	+	++	++	++	+	o
Sint Jans klooster	390	45 - 60	+*	+	+	o	+**	++	++	++	o
Steenwijk	5.810	555 - 750	+	+	++	+	++	++	++	++	o
Steenwijkerwold	545	75 - 90	+*	+	+	o	+	++	++	+	o
Vollenhove	1.085	125 - 150	+	+	++	+	++**	++	++	++	o
Kleine kernen Noordoost	1.215	70 - 100	o / +*	+	+	o	+	+	++	+	+
Kleine kernen Noordwest	1.355	75 - 105	o / +*	+	+	o	+	+	++	+	+
Kleine kernen Zuid	1.555	95 - 125	o / +*	+	+	o	+	+	++	+	+
TOTAAL	14.085	1.435	185 - 245	270 - 360	325 - 445	85 - 115	355 - 475	280 - 380	340 - 460	385 - 520	215 - 290

▲ Gewenste programma voor de koopmarkt in Steenwijkerland voor de periode 2021-2031, onderverdeeld naar kernen(clusters), woningtypen en prijssegmenten. Het midden van elke bandbreedte telt op tot de verwachte behoefte op gemeenteniveau (+1.435 koopwoningen). De bandbreedtes per kern of cluster van kernen zijn communicerende vaten: als je in de ene kern de bovenkant opzoekt, zul je in de andere kern meer naar de onderkant moeten bewegen.

* = mits in starterssegment,

** = nauwelijks bestaand aanbod,

*** = woningen die levensloopbestendig zijn (ruime plattegrond beneden, bad- en slaapkamer beneden) of dat met kleine ingrepen te maken zijn.

En verder:

o = vraag en aanbod zijn in balans,

+ of ++ = vraag is (veel) groter dan het aanbod.

De bandbreedte voor goedkope koop past bij het streefpercentage van 30% sociale huur, betaalbare vrije huur of goedkope koop bij nieuwbouw. De aantallen voor patio's zijn inclusief eventuele woningen voor 'beschut wonen' (zie hoofdstuk 9).

Bron: Socrates (2020), Primos (2021) en overige analyses in dit woningmarktonderzoek.

Tabel II
Programma indicatie sociale huurwoningen per kern

CLUSTER	AANTAL SOCIALE HUUR 2020	BEHOEFTE 2021-2031	RIJ	WONINGTYPE			PRIJSSEGMENT		
				APPARTEMENT	'PATIO'***	GOEDKOOP < € 442,46	BETAALBAAR LAAG < € 633,25	BETAALBAAR HOOG < € 678,66	DUUR < € 752,33
Blokzijl	135	tot 10	0	0	+	+	0	+	-
Giethoorn	270	10 - 15	0	0	+*	+	++	-	0
Oldemarkt	70	tot 10	0	0	+*	+	0	+	0
Sint Jansklooster	120	tot 10	+	0	+	+	0	+	0
Steenwijk	3.165	75 - 90	+	++	++	++	++	+	0
Steenwijkerwold	265	10 - 15	0	0	+**	++	+	0	0
Vollenhove	725	15 - 20	+	+	+	+	++	0	0
Kleine kernen Noordoost	105	vernieuwing	-	0	+	0	0	+	-
Kleine kernen Noordwest	15	vernieuwing	-	0	+**	0	+	0	-
Kleine kernen Zuid	155	vernieuwing	-	0	+**	0	-	+	0
TOTAAL	5.020	140	20 - 30	20 - 30	75 - 105	40 - 50	45 - 65	30 - 40	maatwerk

|| ▲ Gewenste programma voor de sociale huurmarkt in Steenwijkerland voor de periode 2021-2031, onderverdeeld naar kernen (clusters), woningtypen en prijssegmenten. Het midden van elke bandbreedte telt op tot de verwachte behoefte op gemeenteniveau (+140 sociale huurwoningen). De bandbreedtes per kern of cluster van kernen zijn communicerende vaten: als je in de ene kern de bovenkant opzoekt, zul je in de andere kern meer naar de onderkant moeten bewegen.

* = bestaand aanbod is verouderd.

** = nauwelijks bestaand aanbod.

*** = woningen die levensloopbestendig zijn (ruime plattegrond beneden, bad- en slaapkamer beneden) of dat met kleine ingrepen te maken zijn. En verder:

- = aanbod is groter dan de vraag,

o = vraag en aanbod zijn in balans,

+ of ++ = vraag is (veel) groter dan het aanbod.

De aantallen voor patio's zijn inclusief eventuele woningen voor 'beschut wonen' (zie hoofdstuk 9).

Bron: Socrates (2020), Primos (2021) en overige analyses in dit woningmarktonderzoek.

Tabel III
Programma indicatie vrije sector huur per kern

CLUSTER	AANTAL VRIJE HUUR 2020	BEHOEFTE 2021-2031	RIJ	WONINGTYPE	
				APPARTEMENT	'PATIO'***
Blokzijl	15	tot 10	0	0	+*
Giethoorn	50	15 - 20	0	0	+*
Oldemarkt	70	tot 10	0	0	+
Sint Jansklooster	10	tot 10	0	0	+**
Steenwijk	535	80 - 95	+	+	+*
Steenwijkerwold	5	tot 10	0	0	+**
Vollenhove	35	15 - 20	0	+	+
Kleine kernen Noordoost	30	maatwerk	-	0	+*
Kleine kernen Noordwest	130	maatwerk	-	0	+*
Kleine kernen Zuid	65	maatwerk	-	0	+**
TOTAAL	940	160	15 - 25	15 - 25	100 - 140

Tabel IV
Match plannen met behoefte

CLUSTER	BEHOEFTE	PLANNEN		
		HARD	ZACHT	MATCH
Blokzijl	55 - 75	2	16	
Giethoorn	120 - 160	1	16	
Oldemarkt	75 - 105	10	15	
Sint Jansklooster	55 - 75	24	0	
Steenwijk	695 - 945	396	414	
Steenwijkerwold	85 - 115	0	5	
Vollenhove	145 - 195	23	18	
Kleine kernen Noordoost	70 - 100	13	8	
Kleine kernen Noordwest	75 - 105	36	4	
Kleine kernen Zuid	95 - 125	10	15	
STEENWIJKERLAND	1.735	515	511	

IV▲ Huidige plancapaciteit per kern of cluster van kernen, onderverdeeld naar harde en zachte plannen, en de mate waarin dat matcht met de vraag.

Uitleg pictogrammen:

hijskraan = meer plannen maken,

vinkje = match,

klokje = temporiseren / plannen uitsmeren over een langere periode.

Bron: gemeente Steenwijkerland (2021).

Tabel V
Benodigde programma bijstelling

CLUSTER	PLANNEN			SOCIALE HUUR			VRIJE HUUR				KOOP			
	BEHOEFTE	HARD	ZACHT	RIJ	APP	'PATIO'	RIJ	APP	'PATIO'	RIJ	2^1	VRIJ/ KAVEL	APP	'PATIO'
Blokszijl	55 - 75	2	16	m.	m.	+	m.	m.	+	m.*	+	+	m.	+
Giethoorn	120 - 160	1	16	m.	m.	+	m.	m.	+	+	+	+	-	+
Oldemarkt	75 - 105	10	15	-	m.	+	m.	m.	+	m.*	+	+	m.	++
Sint Jansklooster	55 - 75	24	0	-	m.	+	m.	m.	+	+	+	+	m.	+
Steenwijk	695 - 945	396	414	-	m.	++	-	-	++	m.*	++	-	m.**	++
Steenwijkerwold	85 - 115	0	5	m.	m.	+	m.	m.	+	+	+	+	m.	+
Vollenhove	145 - 195	23	18	m.	m.	+	m.	m.	+	+	+	+	+++	++
Kleine kernen Noordoost	70 - 100	13	8	-	m.	+	m.	m.	+	m.*	m.	+	m.	+
Kleine kernen Noordwest	75 - 105	36	4	-	m.	+	-	m.	+	m.*	+	+	-	+
Kleine kernen Zuid	95 - 125	10	15	-	m.	+	m.	m.	+	m.*	m.	+	m.	+
STEENWIJKERLAND	1.735	515	511											

▼▲ Gewenste kwalitatieve bijstellingen in de planvoorraad in Steenwijkerland, onderverdeeld naar kernen(clusters), woningtypen en prijssegmenten.

■ (++) = veel meer plannen maken; vraag is veel groter dan het planaanbod,

■ (+) = meer plannen maken; vraag is groter dan het aanbod aan plannen,

■ (m.) = aantal plannen past bij de vraag,

■ (-) = plannen waar mogelijk aanpassen; aanbod aan plannen is groter dan de vraag.

En verder:

* = mits in starterssegment,

** = mits dicht bij voorzieningen en goed bereikbaar.

Bron: gemeente Steenwijkerland (mei 2021) en overige analyses in dit woningmarktonderzoek.



Colofon

Dit is een uitgave van
de gemeente Steenwijkerland
Postbus 162, 8330 AD Steenwijk
info@steenwijkerland.nl
www.steenwijkerland.nl

Vormgeving
Jonkman Grafische vormgeving (BNO)

Maart 2022