

Stand van zaken uitvoering woningbouw

Versie februari 2026



Voorwoord

Wonen blijft één van de meest bepalende thema's binnen onze gemeente. Iedereen moet de kans hebben om een plek te vinden waar hij of zij zich echt thuis kan voelen. Met de Woonagenda 2022–2026 hebben we een stevige ambitie neergezet: het voorbereiden van 1.735 woningen tot 2031. Ondanks veranderende wet- en regelgeving, de stikstofopgave en krapte op de arbeidsmarkt in de bouwsector blijven we vasthouden aan ons doel om vóór 2027 al twee derde van deze concreet te maken. Dat betekent dat we werken aan 1.157 harde woningbouwplannen, verspreid over al onze dorpen, steden, kernen en buurtschappen.

Ook dit halfjaar laten we opnieuw zien dat de woningbouwopgave volop in beweging is. Deze rapportage vormt de laatste stand van zaken binnen de huidige Woonagenda. In 2026 wordt het Volkshuisvestingsprogramma vastgesteld. Daarin werken we met de geactualiseerde cijfers uit het woningmarktonderzoek en de keuzes uit de Omgevingsvisie om in elke kern voldoende passende woningen te bouwen. Net als nu schrijven we dan ook regelmatig een voortgangsrapportage.

Een stevige stap vooruit in de woningbouw

In de tweede helft van dit jaar hebben we veel woningbouwplannen in procedure gebracht, onder andere in Steenwijkerwold, Oldemarkt, Belt-Schutsloot, Sint Jansklooster en Vollenhove. In totaal gaat het om meer dan 550 woningen.

Wanneer alle harde en zachte plannen worden gerealiseerd, komen we uit op 1.649 nieuwe woningen. Tel daarbij de 492 woningen op die tot 31 december 2025 al zijn toegevoegd, dan bereiken we een totaal van 2.141 woningen. Tegelijk weten we dat niet ieder plan uiteindelijk wordt uitgevoerd, en daarom hanteren we bewust een plancapaciteit van 130%.

Ook voor onze ambitie om in 2027 1.157 concrete woningbouwplannen te realiseren, liggen we voor op schema. Als we de opgeleverde woningen en de harde plannen bij elkaar optellen, komen we uit op 1.359 concrete plannen. Met alle plannen die nu nog in procedure zijn gebracht, liggen we goed op schema om voldoende woningen toe te voegen tot 2031.

Thuis in Steenwijkerland, voor iedereen

Wanneer we het over woningbouw hebben, gaat het ook over het uitbreiden van woonwagendstandplaatsen. In 2025 is het beleid vastgesteld. Hierin hebben we aangegeven aan welke eisen nieuwe standplaatsen en woonwagens moeten voldoen. Daarmee ligt er een stevige basis om verder te bouwen aan voldoende en passende standplaatsen.

Maar onze opgave gaat verder dan alleen woningen en standplaatsen. We kijken ook naar passende huisvesting voor aandachtsgroepen, zoals senioren met een zorgvraag en inwoners die nu in beschermd wonen verblijven. In onze vastgestelde visie Wonen, welzijn en zorg geven we nadrukkelijk aandacht aan deze groepen en aan hun plek binnen onze gemeente.

Voor onze eigen inwoners hebben we ook een stap gezet. Met het vaststellen van het CPO-beleid willen we het collectief samen bouwen stimuleren. Hiermee willen we de leefbaarheid en sociale samenhang in (met name) de kleine kernen versterken door specifieke doelgroepen, zoals starters en senioren te behouden.

Ruimte voor groei: lokaal, regionaal en bovenregionaal

De gemeenteraad heeft inmiddels ingestemd met het toevoegen van 1.000 tot 1.500 extra woningen tot 2040 in en rondom Steenwijk. Bovenop de lokale behoefte van onze eigen inwoners en de regionale vraag vanuit aangrenzende gemeenten. Met deze extra toevoeging spelen we in op de woningvraag vanuit de bovenregionale behoefte, met name vanuit de regio Zwolle. Met het vaststellen van de Visie Steenwijk, waarin woningbouw, bedrijvigheid en andere ruimtelijke thema's samen komen ligt er een mooie basis waarmee wij onze woningbouwambities kunnen verwezenlijken.

Op weg naar een nieuwe koers voor wonen

Dit is het laatste jaar van de huidige Woonagenda. Daarom zijn we in 2025 gestart met een nieuw woningmarktonderzoek. Via een online vragenlijst onder onze inwoners en gesprekken met inwonersgroepen, marktpartijen en maatschappelijke organisaties hebben we waardevolle input opgehaald voor de woonopgave richting 2035. Al deze inzichten komen samen in een nieuw Volkshuisvestingsprogramma. Daarin zijn ook de visie Wonen, Welzijn en Zorg én de resultaten van het behoefteonderzoek naar woonwagendplaatsen verwerkt. Maar ook de nieuwe cijfers voor de woningbouwopgave. En daarin is de bovenregionale groei ook meegenomen. In de eerste helft van 2026 buigt ons college en de raad zich over het nieuwe Volkshuisvestingsprogramma.

Zoals u leest, hebben we een vol tweede helft van 2025 gehad. We bouwen aan woningen, maar ook aan vertrouwen, samenwerking en toekomstbestendigheid. Heeft u zelf een idee of initiatief? Neem vooral contact met ons op. Samen zorgen we ervoor dat Steenwijkerland een plek blijft waar iedereen prettig kan wonen.

Melvin Smit
Wethouder wonen

1. Inleiding

Deze 'stand van zaken uitvoering woningbouw' gaat over de woningbouwplannen in onze gemeente en is opgesteld vanuit;

- de (beleid)kaders van de Regionale Woonagenda West-Overijssel,
- de Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026
- het coalitieakkoord 2022-2026 Duurzaam Doorbouwen.

De 'stand van zaken uitvoering woningbouw' is een dynamisch document met een scope van 10 jaar vanaf 2022. We laten een totaaloverzicht per kern of cluster zien met de lokale woningbouwopgave, hoe deze opgave de komende jaren wordt ingevuld en wat de behoefte nog is. De informatie in deze 'stand van zaken' is gebaseerd op de gegevens tot 1 juli 2025.

1. De cijfers op een rij

Onze gemeente richt zich op de lokale woonbehoefte van 1.735 woningen tot 2031. Maar vooral op de daarbij behorende versnellingsambitie om tot en met 2026 al 2/3^e deel van deze lokale woonbehoefte te faciliteren. De rol van de gemeente is zorgen voor harde plancapaciteit, bouwen doet 'de markt'. Dit neemt echter niet weg dat netcongestie, stijgende bouwkosten, stikstofproblematiek, PFAS, Flora & Fauna, schaarste op de arbeidsmarkt ons parten spelen.

Opgeleverde woningen en vergunningaanvragen

In de tweede helft van 2025 zijn er 61 woningen gereed gemeld wat betekent dat in heel 2025 108 woningen zijn toegevoegd. In de periode van de Woonagenda 2022 – 2026 zijn inmiddels 627 woningen opgeleverd. Maar er zijn ook 135 woningen gesloopt wat een totaal maakt van 492 toegevoegde woningen.

In 2025 is voor de bouw van 155 woningen een vergunning verleend. Een verleende vergunning voor het realiseren van een woning betekent niet dat deze woning ook in hetzelfde jaar wordt gebouwd of wordt bewoond.

- In 2022 verleende vergunningen - nog 3 woningen gereed te melden.
- In 2023 verleende vergunningen – nog 60 woningen gereed te melden
- In 2024 verleende vergunningen – nog 40 woningen gereed te melden

In totaal zijn er voor 258 woningen vergunningen verleend die nog niet gereed zijn gemeld voor geheel Steenwijkerland. Deze aantallen zijn verwerkt in de harde plancapaciteit.

Harde en zachte plancapaciteit

Waar gesproken wordt over 'harde plancapaciteit' gaat het over een onherroepelijk bestemmingsplan/omgevingsplan. Op 31 december 2025 hebben we voor 867 woningen harde plancapaciteit.

Zachte plancapaciteit wil zeggen: plannen waarover het college positief heeft besloten, waarvoor de bestemmingsplan/omgevingsplanprocedure al is of nog moet worden gestart. Op 31 december 2025 hebben we voor 782 woningen zachte plannen. Hierin zijn de locaties voor de Visie Steenwijk nog niet meegenomen. Bij zachte plannen kan het zo zijn dat deze nooit de status van harde plancapaciteit bereiken. Dit doordat ze in de voorbereiding of procedure, om wat voor reden dan ook, stranden.

In totaal zijn voor 1.649 woningen, verspreid over onze gemeente, plannen. Woningbouwplannen in de initiatieffase nemen we nu nog niet mee in de cijfers. Dit omdat deze plannen vaak nog niet concreet zijn uitgewerkt of nog niet gedeeld met de omgeving.

2. Een passende woning voor iedereen

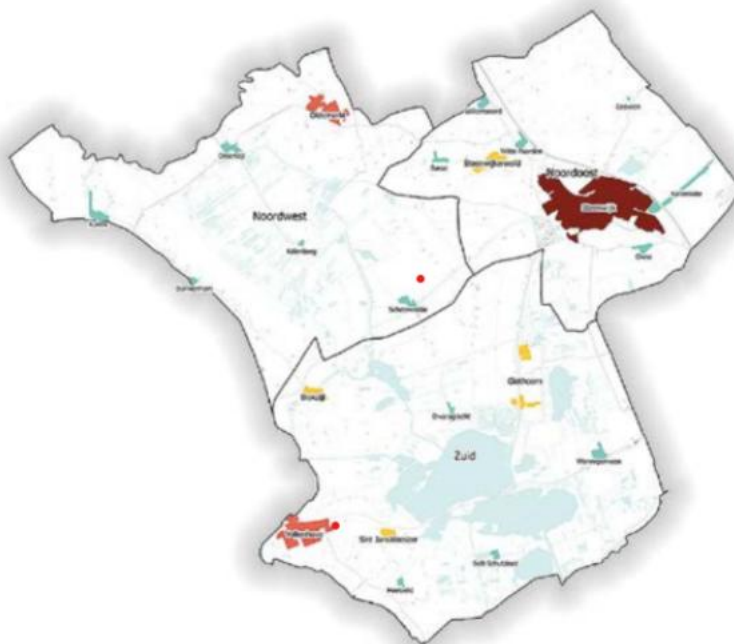
Uitgangspunt van de Woonagenda 2022 - 2026 is een passende woning voor iedereen. Dat betekent dat we de afgelopen jaren een gedifferentieerd woningbouwprogramma hebben gerealiseerd welke we de komende jaren willen doorzetten. In de Woonagenda is een programmering per kern/cluster van kernen uitgewerkt. Daarbij ligt de nadruk op het bouwen van woningen voor kleine huishoudens: betaalbare woningen voor starters en grondgebonden woningen met een slaap- en badkamer op de begane grond en een kleine tuin (patiowoningen) voor ouderen en andere kleine 1 of 2-persoonshuishoudens.

3. Prestatieafspraken met woningcorporaties

Voor de periode 2023 - 2027 hebben we samen met de corporaties Woonconcept, Wetland Wonen Groep en de huurdersorganisaties De Veste en Zwartewaterwiede prestatieafspraken gemaakt. We hebben afspraken gemaakt over de sociale woningvoorraad binnen de gemeente Steenwijkerland. Denk hierbij aan de aantallen woningen voor bepaalde doelgroepen, maar ook over het herstructureren (vernieuwing), renoveren of verduurzamen van woningen.

4. De lokale woonbehoefte

Op basis van het woningmarktonderzoek uit 2021 staat in de Woonagenda waar deze 1.735 woningen moeten komen tot en met 2031. Hierin onderscheiden we zogenaamde voorzieningenkernen¹ (Oldemarkt, Steenwijk en Vollenhove), basiskernen² (Blokzijl, Giethoorn, Sint Jansklooster en Steenwijkerwold) en drie clusters van woonkernen³ (Noordoost, Noordwest en Zuid).



Programma koop- en huurwoningen per kern

In onderstaande tabel uit de Woonagenda staat per kern en cluster de woningbehoefte tot en met 2031. Deze (gemiddelde) aantallen zijn terug te vinden in de paragrafen per kern.

Cluster	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal (gemiddeld)
Blokzijl	45 – 60	Tot 10	Tot 10	65
Giethoorn	100 – 125	10 – 15	15 – 20	140
Oldemarkt	65 – 80	Tot 10	Tot 10	90
Sint Jans klooster	45 – 60	Tot 10	Tot 10	65
Steenwijk	555 – 750	75 – 90	80 -95	820
Steenwijkerwold	75 – 90	10 – 15	Tot 10	100
Vollenhove	125 – 150	15 – 20	15 – 20	170
Kleine kernen NO	70 – 100	Vernieuwing	Maatwerk	85
Kleine kernen NW	75 – 105	Vernieuwing	Maatwerk	90
Kleine kernen Z	95 – 125	Vernieuwing	Maatwerk	110
Totaal	1.250 – 1.435	140	160	1.735

1. Overzicht woningbouw per kern en cluster

In dit hoofdstuk gaan we per kern/cluster nader in op de behoefte en de onderverdeling in harde en zachte plannen. We rapporteren de aantallen tot 1 januari 2026. Ontwikkelingen die na deze datum bekend waren zijn tekstueel benoemd, maar niet meegenomen in de cijfers.

2.1 Blokzijl

Blokzijl	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoefte volgens Woonagenda	55	5	5	65
Gerealiseerd 2022	-1			-1
Gerealiseerd 2023	-2			-2
Gerealiseerd 2024	-1			-1
Gerealiseerd 2025	-1			-1
Gerealiseerd tweede helft 2025	-4	-9		-13
Benodigd programma	46	-4	5	47
Beschikbare harde plancapaciteit	-70	-12	1	-83
Zachte plancapaciteit				0
Nog benodigde plancapaciteit	-24	-16	4	-36

2.1.1 Toelichting

In de tweede helft van 2025 heeft Wetland Wonen 4 koopwoningen en 9 sociale huurwoningen in de nieuwe buurt gerealiseerd. Er is harde plancapaciteit voor 2 vrijstaande woning en er wordt een woning gesplitst.

Noordermaten IV

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

Aantal woningen	80
Categorie	68 Koop (vrijstaande, 2 ^e kap, patio- en rijwoningen) 12 sociale huur rijwoningen van Wetland Wonen Groep
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	De eerste woningen van de particuliere kavels zijn in aanbouw en de woningen van de projectontwikkelaar zijn verkocht en in aanbouw. Op de plek van 8 wooneenheden wordt een plan voorbereid om een nieuwe schoollocatie mogelijk te maken.

Initiatieven

Bij het samenvoegen van twee basisscholen in het plan Noordermaten IV ontstaan inbreidingslocaties die mogelijk geschikt zijn voor woningbouw. Invulling van deze locaties gaan we te zijner tijd verder onderzoeken.

2.1.2 Conclusie

In Blokzijl beschikken we over voldoende harde plannen om de komende jaren in de lokale behoefte te voorzien. Het aantal plannen, op vrije verhuur na, ligt zelfs boven de lokale behoefte uit de woonagenda. Dit komt omdat, in het kader van de versnellingsopgave, gebruik gemaakt is van een bestaande uitwerkingsbevoegdheid voor Noordermaten IV van het college.

2.2 Giethoorn

De woonbehoefte in Giethoorn is groot, maar het maken van plannen is een uitdaging. We zien echter wel kansen om rekening houdend met water en bodem woningen te kunnen bouwen in Giethoorn.

In 2025 zijn diverse locaties onderzocht voor het ontwikkelen van woningbouw. Eind 2025 hebben we deze locaties ook besproken met 't Gieters Belang en Giethoorn Onderneemt. Er is niet één perfecte locatie, we zullen en samenwerking met het dorp, provincie en het waterschap moeten kijken wat wel mogelijk is. Aangezien Giethoorn achterblijft met woningbouw plannen ligt hier extra nadruk op.

Giethoorn	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoefte volgens Woonagenda	115	10	15	140
Gerealiseerd 2022	-16			-16
Gerealiseerd 2023	-3			-3
Gerealiseerd 2024	-7			-7
Gerealiseerd 2025	-1		-6	-7
Benodigd programma	88	10	9	107
Beschikbare harde plancapaciteit	-17		-2	-19
Zachte plancapaciteit	-28			-28
Nog benodigde plancapaciteit	433	10	7	60

2.2.1 Toelichting

In de tweede helft van 2025 zijn er geen woningen opgeleverd. Voor 4 appartementen is een vergunning verleend. Aan de Beulakerweg zijn nog 2 woningen in aanbouw en in Giethoorn wordt een woning gesplitst waardoor er een extra woning bijkomt.

Nabij Kulturhus, Eendrachtsplein

Bij de twee kavels die de bestemming 'wonen' hebben is ruimte voor 2 x 6 appartementen. Of deze woningen daadwerkelijk worden gerealiseerd wordt meegenomen in het ontwerp 'entree centrumgebied Giethoorn'.

Aantal woningen	12
Categorie	Koop (2 x 6 appartementen)
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Plan wordt meegenomen in ontwerp 'entree centrumgebied Giethoorn'

Bodelaeke, Jonenweg

Eind 2023 is het ontwerpbestemmingsplan voor de bouw van 12 appartementen en 4 vrijstaande woningen aan de Jonenweg in procedure gebracht. Dit als afronding van project Bodelaeke.

Aantal woningen	16
Categorie	Koop (4 vrijstaande woningen en 12 appartementen)
Uitvoerende partij	Bodelaeke
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Vastgesteld in de raad. Er is beroep ingesteld bij de Raad van State.

Zuiderbasisschool, Binnenpad

Vanaf 2023 worden er al gesprekken gevoerd met inwoners, naastgelegen ondernemer de Grachthof en 't Gieters Belang. Het is tijd dat de woningbouwontwikkeling van start gaat.

Aantal woningen	12
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Laatste gesprekken om de Olde Skoele wel of niet te betrekken bij de woningbouwontwikkelingen worden gevoerd.

Initiatieven

Vanuit de visie Groenblauw hart zijn onze projectleiders ontwikkeling verdergegaan met de uitwerking van Entree Giethoorn. De eigenaren van de gronden die benodigd zijn voor de aanleg van de rotonde op de Bartus Warnersweg willen dan ook woningbouw realiseren voor inwoners uit Giethoorn. Rekening houdend met water- en bodem is deze locatie kansrijk. Verdere uitwerking en participatie is nodig om deze locatie te kunnen beoordelen op haalbaarheid.

2.2.2 Conclusie

Op korte termijn zijn onvoldoende locaties beschikbaar om te voorzien in de aanzienlijke woonbehoefte. De locaties opgenomen in de visie Groenblauw hart voor Giethoorn zijn niet voldoende om te voorzien in de woonbehoefte tot 2031. Komende periode werken we aan een strategie om invulling te geven aan de woonbehoefte in heel Giethoorn.

2.3 Oldemarkt

Oldemarkt	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoefte volgens Woonagenda	75	10	5	90
Gerealiseerd 2022	-11			-11
Gerealiseerd 2023	-5			-5
Gerealiseerd 2024	-5			-5
Gerealiseerd tweede helft 2025	-1			-1
Benodigd programma	53	10	5	68
Beschikbare harde plancapaciteit	-2	-14		-16
Zachte plancapaciteit	-95	-38	-18	-151
Nog benodigde plancapaciteit	-44	-42	-13	-99

2.3.1 Toelichting

In de tweede helft van 2025 is 1 bedrijfswoning opgeleverd. Er is nog harde plancapaciteit voor 1 bedrijfswoningen en 1 vrijstaande woning.

Voormalig gemeentehuis, Marktplein

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

Aantal woningen	14
Categorie	5 eengezinswoningen en 9 levensloopbestendige woningen in de sociale huur
Uitvoerende partij	Wetland Wonen Groep
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	De bouw is gestart en de woningen worden begin 2026 opgeleverd.

Zorginitiatief, Krukmansveldweg

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

Aantal woningen	18
Categorie	Huur
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkelaar
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Initiatiefnemer is in gesprek met de grondeigenaar, vastgoedontwikkelaar en zorgpartij waarbij iedereen positief is gestemd op een goede samenwerking

Oosterbroek

Met de planvorming van de nieuwe buurt werken we samen met de werkgroep wonen vanuit Plaatselijk Belang.

Aantal woningen	130
Categorie	92 koopwoningen en 38 huurwoningen
Uitvoerende partij	Vastgoedontwikkelaar in samenwerking met gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Ontwerp omgevingsplan ligt ter inzage tot 27 januari 2026.

Kruisstraat 49

De locatie aan de Kruisstraat komt vrij voor woningbouw doordat de huidige winkel is verhuisd.

Aantal woningen	3
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkelaar
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	De vergunningsaanvraag is bijna gereed om in te dienen.

2.3.2. Conclusie

Oldemarkt kent op basis van de Woonagenda een stevige behoefte. Met het in procedure brengen van woningbouwontwikkeling Oosterbroek is een mooie stap gezet. Samen met de andere kleinere ontwikkelingen is er een mooie mix van plannen die invulling geven aan de behoefte.

2.4 Sint Jans klooster

Sint Jans klooster	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoeftte volgens Woonagenda	55	5	5	65
Gerealiseerd 2022	-8			-8
Gerealiseerd 2023	-6			-6
Gerealiseerd 2024	-2			-2
Gerealiseerd 2025 eerste helft	-8	-12		-20
Benodigd programma	31	-7	5	29
Beschikbare harde plancapaciteit				
Zachte plancapaciteit	-55	-8		-63
Nog benodigde plancapaciteit	-24	-15	5	-34

2.4.1 Toelichting

In de tweede helft van 2025 heeft Wetland Wonen 20 woningen (8 koop- en 12 huurwoningen) opgeleverd aan de Molenstraat en omgeving.

Erve Roskam

Met de eigenaar van het naast Molenkampen IV gelegen agrarische perceel zijn afspraken gemaakt om gezamenlijk tot een gevarieerd woningbouwplan te komen. Het omgevingsplan is in procedure gebracht.

Aantal woningen	23
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Particulier initiatief
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerking	Het omgevingsplan is eind 2025 in procedure gebracht.

Molenkampen IV

In december 2025 heeft de gemeenteraad besloten om over te gaan op ontpachting van de gronden. Hierdoor kan de gemeente starten met de voorbereidende werkzaamheden waarna het omgevingsplan begin 2029 gewijzigd kan worden.

Aantal woningen	Minimaal 40
Categorie	30% sociaal / 40% betaalbaar / 30% vrije sector
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerking	Prioriteren wanneer gestart wordt met de planvorming

Initiatieven

Aan de Kloosterweg en Halleweg wordt onderzocht of de huidige bestemming omgezet kan worden naar een woonerf.

2.4.2. Conclusie

Met de beoogde (potentiële) plannen is er de komende jaren voldoende ontwikkelruimte om tot en met 2031 te voorzien in de lokale behoefte van koop- en vrije verhuurwoningen.

2.5. Steenwijk

Er zijn meerdere plannen in voorbereiding voor de lokale vraag waar de Woonagenda 2022 – 2026 voor is geschreven. Daarnaast is het concept van de 'Visie Steenwijk' klaar om de groei van 1000 – 1500 extra woningen verder vorm te geven voor de periode na 2030 en verder.

Steenwijk (incl. Tuk)	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoefte volgens Woonagenda	660	80	80	820
Gerealiseerd 2022	-60	-5	-35	-100
Gesloopt 2022		66		66
Gerealiseerd 2023	-62	-24		-86
Gerealiseerd 2024	-33	-68	-61	-162
Gesloopt 2024		46		46
Gerealiseerd 2025	-2	-18		-20
Gerealiseerd tweede helft 2025	-2	-3		-5
Benodigd programma	501	74	-16	559
Beschikbare harde plancapaciteit	-426	-146	-76	-648
Zachte plancapaciteit	-39	-67	0	-106
Nog benodigde plancapaciteit	36	-139	-92	-195

2.5.1. Toelichting

In de tweede helft van 2025 zijn er 2 koopwoning in Eeserwold opgeleverd en 3 sociale huurwoningen aan de Parade.

In de binnenstad worden verschillende panden omgebouwd naar totaal 10 wooneenheden. Dit is harde plancapaciteit. Aan de Beukenhof zijn 2 vergunningen verleend voor een (bedrijfs-)woningen op het bedrijventerrein Eeserwold. In het Kornputkwartier fase III staat nog 1 kavel te koop en is een vergunning verleend voor een vrijstaande woning. In Zuidveen wordt een schuur omgebouwd tot woning.

Woonzorg Nederland heeft 79 sociale huurwoningen gesloopt aan de Beatrixstraat en omgeving. Het aantal woningen neemt niet toe, maar de samenstelling wordt wel gevarieerder. De gesloopte woningen worden vervangen door 54 sociale huurwoningen en 25 koopwoningen. De eerste woningen zijn inmiddels opgeleverd en bewoond. De laatste woning wordt naar verwachting eind 2026 opgeleverd.

Eeserwold

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

Aantal woningen	83
Categorie	Koop: 56 vrijstaande woningen 27 appartementen
Uitvoerende partij	De Woldberg
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Het merendeel van de vrije kavels is verkocht en deze woningen zijn in aanbouw. De laatste fase aan vrije kavels staat nu te koop en de appartementen komen nog in de verkoop

Steenwijk Zuidoost, Betap Crilux

De ontvangen subsidie van € 1,2 mln. vanuit de Woningbouwimpuls gebruiken we als dekking voor een deel van de kosten van het saneren van de PFAS-verontreiniging

Aantal woningen	240
Categorie	Sociale huur (70) Koop (170)
Uitvoerende partij	Ontwikkelaar in samenwerking met Woonconcept
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Het omgevingsplan is onherroepelijk. De verkoop van de eerste fase start in april 2026. In de loop van 2027 worden deze woningen opgeleverd

Oostercluft, Vijverhof

In de Vijverhof, aan de Oostercluft, zijn de eerste 60 appartementen, van de 99, opgeleverd.

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

Tukseweg, Gouden Engel

Het oude hotel 'De Gouden Engel' is afgebroken en Woonconcept gaat hier 21 sociale huurappartementen bouwen.

Aantal woningen	21
Categorie	Sociale huur appartementen
Uitvoerende partij	Woonconcept
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Woonconcept is bezig met de technische uitwerking van het plan. Start bouw in 2026.

Kalverstraat

In de Kalverstraat ontwikkelt Wetland Wonen 13 appartementen. Op 10 juli 2024 was de uitspraak van de Raad van State en is het beroep ongegrond verklaard.

Aantal woningen	13
Categorie	Sociale huur appartementen
Uitvoerende partij	Ontwikkelaar i.s.m. Wetland Wonen Groep
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	De sloopwerkzaamheden zijn gereed m.u.v. een deel van de zijmuur. De fundering wordt na archeologische opgraving gesloopt zodat voorjaar 2026 het terrein bouwrijp is en archeologisch onderzoek loopt.

Steenwijk West, Rembrandstraat e.o.

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

Aantal woningen	38
Categorie	Sociale huurwoningen
Uitvoerende partij	Woonconcept
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Oplevering in 2026

Steenwijk, Stationsstraat 8

Op de oude locatie van discotheek Locomotion komen 5 appartementen.

Aantal woningen	5 appartementen
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkelaar
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	De vergunning is inmiddels verleend.

Meppelerweg, vml. Rabobank

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

Aantal woningen	14
Categorie	Koopappartementen
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkelaar
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	De vergunning is verleend en de bouw is gestart.

Meppelerweg 50-52,

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

Aantal woningen	8
Categorie	Koop (5 appartementen, 1 vrijstaande woning en een 2 ¹ kap)
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkelaar
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	De vergunning is verleend

Oyershoeve

De dienstvleugel wordt omgebouwd tot 16 woonstudio's.

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

Kornputkwartier fase IV

De stedenbouwkundige opzet is herzien naar 116 woningen en gewijzigd bestemmingplan is vastgesteld.

Aantal woningen	116
Categorie	Koopwoningen (79 Rijwoningen, 24 2 ¹ kap woningen, 13 vrijstaande woningen)
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	De 9 vrije kavels van gemeente zijn onder optie. De ontwikkelaar is gestart met de verkoop van woningen uit de eerste fase. Start bouw april 2026 van de eerste 25 woningen. Aansluitend wordt gestart met de bouw van 16 woningen, (10 rijwoning en 6 nulredenwoningen)

Haagswold

Aan de Haagswold stonden 6 sociale huurwoningen die worden vervangen door een woonzorgcomplex met 24 studio's.

Aantal woningen	18 (planologisch al 6 mogelijk)
Categorie	Sociale huurwoningen geschikt voor mensen met een zorgindicatie
Uitvoerende partij	Frion
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	De bouw is gestart.

Tuk, Bergstein

Het bestemmingsplan Tuk, Bergstein voor de bouw van 11 sociale huurwoningen is op 10 oktober 2023 gewijzigd vastgesteld.

Aantal woningen	11
Categorie	Sociale huur
Uitvoerende partij	Woonconcept
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Het bestemmingsplan is, na een procedure bij de Raad van State, onherroepelijk.

Tuk, Tukseweg (herbestemming Attent)

Aantal woningen	11
Categorie	Vrije verhuur
Uitvoerende partij	Particuliere initiatiefnemer
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	De omgevingsvergunning is verleend

Kornputkwartier, Stormbaan

Voor de locatie Stormbaan is samen met Wetland Wonen een plan ontwikkeld voor de bouw van sociale huurwoningen en appartementen.

Aantal woningen	47
Categorie	Sociale huur: 28 appartementen 8 starters-, 3 eengezins-, 4 senior- en 4 bovenwoningen.
Uitvoerende partij	Wetland Wonen Groep
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Planvoorbereiding gestart. En omgevingsplan is in procedure gebracht. Verwachte start bouw 2026 in opdracht van WWG

Molenstraat, Walzicht

Voor een locatie aan de Molenstraat is eind 2023 een plan ingediend voor 4 appartementen. Het bestemmingsplan staat echter minder woningen toe.

Aantal woningen	2 (planologisch al 2 mogelijk)
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Ontwikkelaar/aannemer
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Er is de mogelijkheid om mee te werken aan het initiatief van 4 appartementen.

De Gagels, Frisoschool

Zodra de school in de toekomst gaat verplaatsen naar een nieuwe locatie, komt deze locatie beschikbaar voor woningbouw.

Aantal woningen	8
Categorie	Huur
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Afspraken gemaakt in 2018 in het kader van de impuls sociale woningbouw

Tuk, Bergwold

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

Aantal woningen	Ongeveer 40
Categorie	12 sociale huur 28 koopwoningen
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	De 40 woningen is een schatting uitgaande van een mix met 30% sociale huur. De verkeersafwikkeling is een zorgpunt voor de omwonenden en de afhechting daarvan heeft de planning vertraagd. Stedenbouwkundig plan afronden in voorjaar 2026 is de verwachting.

Tuk, Markehof

Aantal woningen	9
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Particuliere initiatiefnemer
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Wachten op onderzoeken en motivering voor STOP/TPOD

2.5.2 Conclusie

In Steenwijk en Tuk zijn veel plannen in uitvoering of voorbereiding voor zowel de (sociale) huur- als de koopsector. Op het gebied van sociale huur is sprake van een inhaalslag ten opzichte van het investeringsprogramma uit 2018. Voor koopwoningen is nog ruimte voor plannen met een grote vraag naar patiowoningen.

2.6 Steenwijkerwold

Samen met de inwoners is in 2021 een dorpsvisie opgesteld. Woningbouw is hier een belangrijk onderdeel van. Inwoners van Steenwijkerwold willen graag betaalbare woningen voor starters en senioren, zowel koop- als huurwoningen.

Steenwijkerwold	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoefte volgens Woonagenda	83	12	5	100
Gerealiseerd 2022	-1			-1
Gesloopt 2023		22		22
Gerealiseerd 2024	-2	-8		-10
Gerealiseerd eerste helft 2025	-1	-9		-10
Benodigd programma	79	17	5	101
Beschikbare harde plancapaciteit	-3			-3
Zachte plancapaciteit	-54	-8		-62
Nog benodigde plancapaciteit	22	9	5	36

2.6.1. Toelichting

In de tweede helft van 2025 zijn geen woningen opgeleverd. Er is een vergunning verleend voor een pré mantelzorgwoning. Daarnaast is er nog harde plancapaciteit voor een twee onder een kap woning.

Holthinge Campweg (Woldschool)

De Woldschool is verkocht. De nieuwe eigenaar gaat hier 11 starters- en 7 levensloopbestendige woningen bouwen in het betaalbare segment.

Aantal woningen	18
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Het ontwerp omgevingsplan ligt inmiddels ter inzage.

Holthinge Campweg, (Linthorst)

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

Aantal woningen	12
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkeling
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	De karakteristieke boerderij vormt geen onderdeel van de ontwikkeling en blijft gehandhaafd. Het ontwerp omgevingsplan ligt inmiddels ter inzage.

De Beek

Samen met de werkgroep wonen is een woningbouwplan gemaakt.

Aantal woningen	32
Categorie	Koop en huur (minimaal 8 uur)
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Het ontwerp omgevingsplan ligt inmiddels ter inzage. Met Woonconcept zijn we in gesprek over de invulling van het aantal woningen in de sociale huur.

Initiatief:

Er is een presentatie gegeven door Stichting Knarrenhof om te peilen of er in Steenwijkerwold interesse is in het bouwen van een Knarrenhof. Deze bijeenkomst werd druk bezocht. We gaan daarom, samen met de werkgroep Wonen, onderzoeken wat de mogelijkheden zijn in het dorp.

2.6.2 Conclusie

We hebben plannen waar we op korte termijn mee aan de slag kunnen, maar om te voldoen aan de behoefte is extra plancapaciteit nodig.

2.7. Vollenhove

Vollenhove	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoeftte volgens Woonagenda	121	20	29	170
Gerealiseerd 2022	-21		-6	-27
Gerealiseerd 2023	-5			-5
Gerealiseerd 2024	-1			-1
Gerealiseerd 2025	-2		-3	-5
Gerealiseerd tweede helft 2025	-1			-1
Benodigd programma	91	20	20	131
Beschikbare harde plancapaciteit		-9	-2	-11
Zachte plancapaciteit	-211	-78		-289
Nog benodigde plancapaciteit	-120	-67	18	-169

2.7.1 Toelichting

In de tweede helft van 2025 is een bedrijfswoning opgeleverd en er wordt een winkel omgebouwd naar 2 appartementen.

Canneveltstraat

Wetland Wonen kan hier binnen het huidige bestemmingsplan 9 woningen bouwen.

Aantal woningen	9
Categorie	Sociale huur
Uitvoerende partij	Wetland Wonen
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Start bouw zomer 2026

Clarenberglaan, Molenberglaan

Wetland Wonen ontwikkelt plannen voor 6 eengezinswoningen en 12 appartementen

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

Oppen Swolle

Er is een intentieovereenkomst getekend met Heutink Groep voor de ontwikkeling van woningen op een agrarisch perceel aan Oppen Swolle.

Aantal woningen	271
Categorie	Gevarieerd aanbod met sociale huur en koopwoningen
Uitvoerende partij	Projectontwikkelaar
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Eind 2025 is het omgevingsplan in procedure gebracht. Verwachte start bouwrijpfase in 2026/2027

2.7.2 Conclusie

Vollenhove heeft voldoende ruimte om aan de woningvraag te voldoen. Daarnaast biedt het huisvesten van meerdere basisscholen onder 1 dak mogelijke nieuwe locaties voor woningbouw.

2.8. Kernen Noordoost

Het cluster kernen Noordoost betreft de kernen Basse, Willemsoord, Eesveen, Kallenkote, Onna, Witte Paarden en enkele buurtschappen.

Kernen Noordoost	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoefte volgens Woonagenda	79	6		85
Gerealiseerd 2022	-5			-5
Gerealiseerd 2023	-6			-6
Gerealiseerd 2024	-5		-21	-26
Gerealiseerd 2025	-1			-1
Benodigd programma	62	6	-21	47
Beschikbare harde plancapaciteit	-4	-6		-10
Zachte plancapaciteit	-45			-45
Nog benodigde plancapaciteit	13	0	-21	-8

2.8.1 Toelichting

In de tweede helft van 2025 zijn er geen woningen opgeleverd. In de kleine kernen Noordoost is nog harde plancapaciteit voor totaal 3 woningen en een mantelzorgwoning.

Willemsoord, Meinebos

Wetland Wonen wil hier 6 sociale huurwoningen bouwen.

Aantal woningen	6
Categorie	Sociale huur
Uitvoerende partij	Gemeente en Wetland Wonen
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Wetland Wonen gaat in 2026 starten met de bouw.

Eesveen, Smithy's Palace

In Eesveen worden plannen gemaakt voor de voormalige locatie van Smithy's Palace in samenwerking met de Werkgroep wonen van Plaatselijk Belang.

Aantal woningen	45
Categorie	Koop: 29 rij-, 4 2 ¹ kap-, 7 vrijstaande woningen en 5 appartementen
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkelaar
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Gestart met opstellen omgevingsplan en er wordt onderzocht of sociale huur mogelijk is. Spuitzone vertraagd proces maar door inzet PB alsnog voortgang.

2.8.2 Conclusie

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

2.9 Kernen Noordwest

Het cluster kernen Noordwest betreft de kernen Scheerwolde, Paasloo, Ossenzijl, Kuinre, Kalenberg, Blankenham en enkele buurtschappen.

Kernen Noordwest	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoeftte volgens Woonagenda	90			90
Gerealiseerd 2022	1	-8		-7
Gerealiseerd 2024	-3			-3
Gerealiseerd 2025	-3			-3
Gerealiseerd tweede helft 2025	-7			-7
Benodigd programma	78	-8		70
Beschikbare harde plancapaciteit	-28	-4		-32
Zachte plancapaciteit	-2			-2
Nog benodigde plancapaciteit	44	-12		36

2.9.1 Toelichting

In de tweede helft van 2025 zijn 4 starterswoningen en 1 vrijstaande woning opgeleverd in Scheerwolde, 1 in Kalenberg en een pre-mantelzorgwoning in Kuinre.

In Ossenzijl is harde plancapaciteit voor 1 bedrijfswoning en aan de Hoofdstraat ligt een gemeentelijke kavel voor 1 woning. Samen met de Werkgroep Wonen wordt deze kavel betrokken in een totaalontwikkeling aan de Hoofdstraat, het Kuitenpad en Hilligerspoortweg. De provincie heeft 2 woningen aan de Schoolstraat, nabij de Kolk, aangekocht voor het herstellen van de kademuur. Deze woningen zijn gesloopt en de kavels worden door de provincie verkocht.

In Kuinre zijn 3 kavels voor bedrijfswoningen. Ook is er een vergunning verleend voor 1 woning aan H. de Cranestraat en is er een vergunning gegeven voor het plaatsen van een extra woning op een bestaande boerderij. In Paasloo is een vergunning verleend voor een vrijstaande woning en in Scheerwolde is nog harde plancapaciteit voor een 2-onder-1-kap woning.

Blankenham, Strand

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

Aantal woningen	4
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	De woningen zijn in aanbouw. Oplevering begin 2026.

Kuinre, Kuinderdiep

Het bestemmingsplan is onherroepelijk en het bouwrijp maken van de grond wordt in gang gezet.

Aantal woningen	12
Categorie	Koop (4 rijwoningen, 6 tweekappers en 2 vrijstaande woningen)
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Verwachte kavelluitgifte 2026 door netcongestie

Ossenzijl

In 2025 is het vergunningentraject en voorbereiding gedaan. Ook het plaatsen van de woningen was gepland in 2025. Dit is op het laatste moment helaas niet gelukt.

Aantal woningen	4
Categorie	Tijdelijke sociale huurwoningen
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Plaatsen tijdelijke woningen z.s.m. 2026

2.9.2 Conclusie

Voor de woonbehoefte in de kernen Noordwest is nog ruimte voor nieuwe plannen. In alle kernen is sprake van maatwerk. Dit vraagt nauwe samenwerking met en ondersteuning van lokale initiatieven. Zo lopen er een aantal initiatieven om vrijgekomen agrarische bebouwing om te zetten naar woonerven.

2.10 Kernen Zuid

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

Kernen Zuid	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Totaal
Behoeftte volgens Woonagenda	110			110
Gerealiseerd 2022	-6			-6
Gerealiseerd 2023	-1			-1
Gerealiseerd 2024	-5			-5
Gerealiseerd 2025	-5			-5
Gerealiseerd tweede helft 2025	-8			-8
Benodigd programma	85			85
Beschikbare harde plancapaciteit	-45			-45
Zachte plancapaciteit	-36			-36
Nog benodigde plancapaciteit	4			4

2.10.1 Toelichting

In de tweede helft van 2025 zijn 8 levensloopbestendige woningen opgeleverd in Heetveld.

In Wanneperveen is harde plancapaciteit voor het bouwen van een vrijstaande woning en in het buitengebied van Sint Jans klooster nog voor een twee onder een kap woning. In Belt Schutsloot is een kavel gesplitst en in het buitengebied van Sint Jans klooster wordt een woning gesplitst.

Heetveld, Heetveld 35-41

Het bestemmingsplan voor de bouw van 3 vrijstaande woningen is op 19 september 2023 vastgesteld en is inmiddels onherroepelijk.

Aantal woningen	3
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Particuliere ontwikkeling
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Bestemmingsplan onherroepelijk, nog geen vergunningsaanvraag ingediend

Wanneperveen, uitbreidingslocatie nabij Wethouder Vosstraat

In afstemming met Plaatselijk Belang en het schoolbestuur worden hier woningen in combinatie met een nieuwe school gebouwd.

Aantal woningen	37
Categorie	Koop: 13 rijwoningen, 10 tweekappers, 8 vrijstaande en 6 patiowoningen
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Harde plancapaciteit
Opmerkingen	Het omgevingsplan is onherroepelijk en de kavels zijn bouwrijp gemaakt. Voor dit plan is een natura 2000 omgevingsvergunning nodig. Aanvraag is in december 2025 ingediend bij de provincie.

Belt-Schutsloot, Vaste Belterweg

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

Aantal woningen	21
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	De benodigde onderzoeken zijn in 2025 afgerond ten behoeve van het wijzigen van het omgevingsplan welke eind 2025 in procedure is gebracht en gepubliceerd. We zijn afhankelijk van de provincie voor het accorderen van de passende beoordeling en additionaliteitstoets (stikstof & natuur). Daarna, kan het plan voor vaststelling naar de raad.

Wanneperveen, Veneweg 67 (locatie kinderopvang)

De nieuwe uitbreidingslocatie van de school en kinderopvang nabij de Wethouder Vosstraat wordt eerst gebouwd. Zodra de kinderopvang het nieuwe pand heeft betrokken gaan we verder met deze ontwikkeling.

Aantal woningen	8
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Verdere uitwerking volgt zodra nieuwe brede school wordt gebouwd.

Wanneperveen, Siebenweg 14 (locatie school De Wennepe)

De nieuwe uitbreidingslocatie van de school en kinderopvang nabij de Wethouder Vosstraat wordt eerst gebouwd. Zodra de school het nieuwe pand heeft betrokken gaan we verder met deze ontwikkeling.

Aantal woningen	7
Categorie	Koop
Uitvoerende partij	Gemeente
Status	Zachte plancapaciteit
Opmerkingen	Verdere uitwerking volgt zodra nieuwe brede school wordt gebouwd

2.10.2 Conclusie

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