WOONBEHOEFTE-ONDERZOEK STEENWIJKERLAND

2025-2035

MET EEN DOORKIJK NAAR 2040-2045-2050

in opdracht van de gemeente Steenwijkerland, Wetland Wonen en Woonconcept



Koöperatieve
Architekten
Werkplaats

AUTEURS
Emiel Heuff | e.heuff@kaw.nl
Nathalie Semplonius | n.semplonius@kaw.nl

GRONINGEN | ROTTERDAM | EINDHOVEN



INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING EN ADVIEZEN	4
1 INLEIDING	9
2 STEENWIJKERLAND IN PERSPECTIEF	14
3 DEMOGRAFIE EN DOELGROEPEN	32
4 BESTAANDE VOORRAAD	43
5 VRAAGDRUK OP DE HUUR- EN KOOPMARKT	61
6 VERHUISMOTIEVEN EN WOONWENSEN	67
7 WOONBEHOEFTE EN WENSPROGRAMMA	84
8 VERGELIJKING MET DE BOUWPLANNEN	108
BIJLAGE	115



S SAMENVATTING

SAMENVATTING

Met de juiste plannen inspelen op groeiende vraag

In Steenwijkerland ligt een grote opgave om op korte en middellange termijn passende en betaalbare huisvesting te realiseren. De vraag naar huizen bleef de laatste jaren flink toenemen, door meer instroom uit andere gemeenten, door een grotere 'eigen vraag' en omdat de kwalitatieve vraag naar wonen is veranderd. Opgeteld leidt dat ertoe dat er meer én andersoortige woningen gebouwd moeten worden. Dat staat in schril contrast met zo'n tien jaar geleden, toen prognoses nog krimp voorspelden en er maar mondjesmaat nieuwe huizen toegevoegd mochten worden.

Dit woonbehoefteonderzoek is één van de handvatten om als gemeente en corporaties goed onderbouwde keuzes te maken in waar je naartoe beweegt, in aantallen woningen, maar ook in kwaliteit van wat er al staat. We kijken per kern wat daar extra nodig is, wat voor woningbouwplannen er al liggen en hoe je de kwaliteit van de bestaande voorraad kunt verbeteren. Het is daarmee een belangrijke basis voor het nieuwe Volkshuisvestingsprogramma van Steenwijkerland dat in begin 2026 van kracht wordt.

1. Groei zet door: 1.600-2.100 huizen erbij tot 2035

De verwachting is dat Steenwijkerland tot 2035 met 1.600 tot 2.100 huishoudens groeit. Dat is het resultaat van eigen vraag door huishoudensvorming (o.a. starters), instroom uit omliggende gemeenten, andere 'constante' groeifactoren zoals immigratie en het actuele woningtekort. Er liggen al plannen klaar voor zo'n 1.450 extra woningen (zie punt 10). De gemeente wil ook een bijdrage leveren aan het opvangen van bovenregionale vraag. Die vraag is vaak afkomstig uit gebieden met meer krapte en hogere huizenprijzen, zoals Zwolle of de Randstad. Het gaat dan om nog eens 500 tot 750 woningen extra in de jaren 2031-2035 (en nog zo'n zelfde aantal voor de periode 2036-2040). Die aantallen landen in of direct om Steenwijk. Bij groei gaat het niet alleen om nieuwbouw. Transformatie en beter benutten van bestaande woningen, zoals splitsen, zorgen ook voor meer woningen. Na 2035 neemt het groeitempo af en wordt de voorspelling onzeker. Wat wel zeker is, is dat het aantal huishoudens op termijn van nature gaat dalen door sterfte onder babyboomers. Of je als gemeente blijft groeien, hangt dan in steeds grotere mate af van instroom van buiten de gemeente.

2. Overal is ruimte voor iets nieuws

De toenemende vraag naar woningen is overal in de gemeente merkbaar. Overal moet dus ruimte zijn voor iets nieuws, via nieuwbouw of transformatie van bestaand vastgoed. We zien wel dat de vraag per saldo het grootst is in goed bereikbare kernen met voorzieningen voor dagelijks gebruik. Steenwijk heeft de sterkste marktpositie. Daar zijn tot 2035 zo'n 1.000 extra woningen nodig voor lokale en regionale vraag, met dus mogelijk een forse plus als je ook wilt bouwen voor de bovenregionale vraag. In Vollenhove en Oldemarkt zijn de komende tien jaar zo'n 100 tot 200 woningen nodig. In andere grotere kernen is de opgave iets beperkter. Daar varieert het van enkele tientallen tot zo'n 150 woningen. In de kleinste kernen is ook ruimte voor wat nieuws, maar daar is toevoegen veel vaker maatwerk, passend bij de vraag van lokale woningzoekenden. Soms zijn er in de sociale huur niet *meer*, maar wel *betere* woningen nodig. Dan is vernieuwing denkbaar, zodat ook daar de voorraad up-to-date blijft. In kleine kernen rond Steenwijk is uitbreiding op grotere schaal wel denkbaar. Geef in kleine kernen voorrang aan invulling van lege plekken, zoals voormalige schoollocaties.

SAMENVATTING

3. Bouw multi-inzetbare sociale huurwoningen

Corporaties zien overal in de gemeente vraag naar meer sociale huurwoningen. Tot 2035 zijn er naar verwachting 475 tot 625 extra sociale huurwoningen nodig om die vraag op te vangen. Dat is 30% van de totale vraag van 1.600 tot 2.100 woningen. Je komt daarmee tegemoet aan de eis van het Rijk om minimaal 30% van je plannen in de sociale huur te laten landen en je laat het aandeel sociale huur in de gemeente dan iets stijgen. Dat geeft wat ontspanning op de krappe sociale huurmarkt. Bouw je na 2031 ook voor de bovenregionale vraag, dan komt de opgave hoger uit. Die plus hoeft niet voor 30% uit sociale huur bestaan; minder is beter. We zien vooral vraag naar grondgebonden woningen die multi-inzetbaar zijn voor verschillende doelgroepen. In Steenwijk is de gewenste oppervlakte zo'n 80 m², in de andere kernen mag dat iets ruimer zijn. Overal is twee slaapkamers het minimum. In sommige kernen zijn appartementen ook denkbaar, vooral voor ouderen, maar in Steenwijk en Vollenhove eventueel ook voor jongeren. In de meeste kernen mag het zwaartepunt liggen op woningen met een prijs tot de aftoppingsgrenzen.

4. Vooral ouderen zoeken middenhuur

Landelijk zien we dat de vraag naar middenhuur (met een maandelijkse huur tussen € 900 en € 1.184*) sterk is toegenomen. Middenhuur functioneert steeds meer als overdrukventiel voor de koopmarkt: het aanbod aan betaalbare koop droogt op, waardoor met name starters noodgedwongen op (relatief dure) middenhuur zijn aangewezen. In Steenwijkerland is weliswaar een tekort aan betaalbare koop, maar huizen zijn hier alsnog relatief goedkoop, waardoor de prijs-ruimteverhouding met middenhuur vaak behoorlijk uit de pas loopt. Starters wachten dan liever tot er wél een koophuis binnen hun budget voorbijkomt. De doelgroep voor middenhuur bestaat in Steenwijkerland dan ook vooral uit ouderen die niet meer willen kopen en spoedzoekers die niet op de sociale huurmarkt terechtkunnen. Ouderen zoeken vaak moderne, ruime, comfortabele appartementen met lift, op gewilde plekken bij voorzieningen. Makelaars zien daar veel vraag naar. Andere groepen zijn minder kieskeurig en zoeken ook naar middenhuur in bestaande bouw. In totaal zijn er 150 tot 200 van zulke woningen nodig.

* Prijspeil 2025. Voor prijsgrenzen die bij de segmenten horen: zie pagina 86.

5. Zet in op goedkope en betaalbare koop

Op de koopmarkt is vooral veel schaarste in het segment tot € 405.000*. Daar zijn weliswaar veel woningen van in Steenwijkerland, maar doordat er veel vraag is, zijn woningen snel verkocht en wordt er vaak overboden. Onderzoek van het Kadaster uit 2025 bevestigt dat beeld: starters uit Steenwijkerland slagen weliswaar relatief vaak in de bestaande voorraad, maar ze zijn in vier jaar tijd wel 45% meer voor een woning gaan betalen. Door meer betaalbare koop te bouwen, zorg je voor wat ontspanning op de koopmarkt, waardoor prijzen dalen. Ongeveer 55% van het koopprogramma moet in het betaalbare segment vallen, waarvan 20% goedkoop*. De starterslening kan net dat zetje in de rug zijn om een eerste huis te kopen. Marktpartijen geven aan dat goedkoop bouwen kan, maar er moet duurdere koop tegenover staan om plannen rendabel te maken. Die behoefte is er ook: 23% van het programma moet middeldure koop zijn en nog eens 22% dure koop. Opgeteld zijn er 1.000 tot 1.300 koopwoningen nodig in de hele gemeente, in een mix van types. Bouw je ook voor de bovenregionale vraag, dan komen daar in de jaren 2031-2035 nog minimaal 300 tot 450 koophuizen bij.

SAMENVATTING

6. Steenwijkerland (weer) in trek bij gezinnen

De krapte op de huizenmarkt in andere delen van het land zorgt ervoor dat Steenwijkerland een aantrekkelijk en betaalbaar alternatief is geworden voor gezinnen. Jarenlang nam het aantal gezinnen per saldo af (vooral door vergrijzing en huishoudensverandering: kinderen gingen uit huis en gezinnen veranderden in een- of tweepersoons-huishoudens). Rond 2019 veranderde dat. Er verhuizen sindsdien veel meer gezinnen naar de gemeente toe, waardoor de min omsloeg in een forse plus. Dat komt doordat je in Steenwijkerland vaak veel ruimte voor relatief weinig geld krijgt, zeker in de bestaande voorraad, waardoor de marktpositie ten opzichte van omliggende gebieden verbeterde. Blijf die instroom de komende jaren faciliteren door enerzijds direct voor gezinnen te bouwen (vooral middeldure en dure koop; zie punt 5) en anderzijds doorstroming onder senioren op gang te helpen, zodat bestaande gezinswoningen vrijgespeeld worden. Instroom van gezinnen is belangrijk, omdat zij de 'demografische motor' van de gemeente zijn, o.a. omdat zij zorgen voor draagvlak voor voorzieningen, zoals basisscholen.

7. Verleid ouderen om door te stromen

Veel ruime gezinswoningen in Steenwijkerland worden bewoond door oudere 'empty-nesters'. De meeste wonen daar al jaren en zien niet per se een reden om door te stromen naar een huis dat beter past bij de grootte van hun huishouden. Een klein deel staat daar wel voor open, uit voorzorg of bijvoorbeeld omdat de ruimte in en om huis hen te veel wordt om te onderhouden. Hoewel die groep naar verhouding klein is, gaat het in absolute zin alsnog om grote aantallen, zeker omdat Steenwijkerland behoorlijk vergrijsd is. Bouw daarom voldoende voor deze groep. Voorwaarde is wel dat het product precies past bij wat de moderne oudere zoekt: compact, grondgebonden met kleine tuin, primaire ruimten beneden, een extra slaap- of hobbykamer boven, liefst ergens tussen de 4 en 4,5 ton. Denk ook aan kleine kavels waar ouderen zelf een woning op kunnen laten bouwen. De stap naar een appartement is voor vitale ouderen vaak te groot. Voor ouderen die minder mobiel worden, kan dat juist wel de oplossing zijn. Soms zijn er ook kansen om in vrijkomende agrarische bebouwing woningen voor vitale ouderen te realiseren.

8. Grote opgave geclusterd en zorggeschikt wonen

Door het verder scheiden van wonen en zorg neemt de vraag naar zelfstandige woonvormen met 24-uurs zorg of zorg op afroep toe. Het gaat dan om geclusterd of zorggeschikt wonen. Bij geclusterd wonen gaat het om woonvormen voor ouderen waar ze zelfstandig kunnen wonen, maar waar tegelijk zorg of ondersteuning binnen handbereik is, waar ruimte is voor activiteiten of ontmoeting en waar op hen wordt gelet. Kijk bij vormen van ontmoeting verder dan alleen een recreatiezaaltje in een appartementencomplex. In Steenwijkerland zijn 170 tot 360 extra van zulke woningen nodig, verspreid over de periode 2023-2040, waarvan 85 tot 180 van corporaties en de rest door marktpartijen. Er zijn ook 60 tot 170 zorggeschikte woningen nodig. Het gaat tegenwoordig vaak om kleinschalige woonzorginitiatieven waar bewoners 24 uur per dag zorg kunnen ontvangen. Daarvan moeten 30 tot 85 door corporaties verhuurd worden en de rest door andere partijen. Er zijn ook nog 240 tot 685 extra zelfstandige nultredenwoningen nodig, waarvan 75 tot 205 door corporaties toegevoegd moeten worden.

SAMENVATTING

9. Nieuwe locaties voor woonwagens nodig

Recent onderzoek laat zien dat er vraag is naar extra standplaatsen voor woonwagens. In heel Steenwijkerland zijn nu vijf locaties voor woonwagens. Tot 2035 zijn er nieuwe locaties nodig om de autonome groei en vraag van terugkeerders ('spijtoptanten') op te vangen. Per locatie moet er ruimte zijn voor zes tot acht woonwagens, met op elke locatie 30 tot 50% huur en 50 tot 70% koop. Daarmee vergroot je het aandeel huur-woonwagens iets (nu: 20%).

10. Meer plannen nodig, maar groot deel ligt al klaar

In heel Steenwijkerland waren op 1 januari 2025 plannen voor 1.455 extra woningen. Je hebt er 2.100 tot 2.700 nodig (inclusief 30% overprogrammering) om in de vraag te voorzien. Van alle plannen is een derde hard en twee derde zacht. Er zijn genoeg plannen voor rijtjes in de koop en voor sociale huurappartementen. Er mogen juist meer plannen bij voor rij-huurwoningen, grondgebonden nultreden in huur en koop en voor tweekappers en vrijstaand wonen of kavels. Per kern verschilt het hoeveel plannen er nog bij moeten. Stikstof en netcongestie kunnen de komende jaren spelbrekers zijn.

11. Hoge binding met gemeente onder verhuizers

Inwoners die recent binnen de gemeente verhuisden of nog willen verhuizen, zoeken vaak in hun eigen gemeente naar een andere woning. Bij inwoners die eerst buiten de gemeente woonden, was Steenwijkerland vaak onderdeel van een breder palet aan mogelijke woonplaatsen. Ongeveer een derde van hen was 'terugkeerder' en had al een band met de gemeente. Meppel is de meest genoemde second-best-optie, als het in Steenwijkerland niet lukt.

12. Verhuizen is concessies doen

Inwoners die recent in Steenwijkerland kwamen wonen, zochten vaak een ander woningtype dan waar ze uiteindelijk zijn gaan wonen. Rijtjes, tweekappers en appartementen werden vaker gevonden dan gezocht, terwijl voor vrijstaand en gelijkvloers wonen het omgekeerde geldt. Kort door de bocht zou je dus kunnen zeggen dat mensen concessies deden op grootte. Mensen vonden ook vaak een ouder huis dan ze zochten. Op eigendom werd bijna nooit een concessie gedaan. Mensen kozen dus zelden een huurwoning als ze wilden kopen.

13. Verduurzamingsopgave grootst bij particulieren

Verduurzaming van bestaande woningen wordt steeds belangrijker, voor het milieu, vanuit woonlasten, maar ook omdat een goed energielabel meer opbrengt bij verkoop. Juist in de particuliere voorraad is nog een flinke slag te maken. In heel Steenwijkerland staan bijna 3.500 oudere koop- en particuliere huurwoningen die bovengemiddeld veel gas verbruiken. Ze staan overal, maar naar verhouding het meest in de clusters Kleine kernen Noordwest en Zuid en in Giethoorn. Acties van de gemeente zijn erop gericht om dit aantal terug te dringen en mensen actief te helpen bij verduurzamen, zoals via het team 'Gewoon besparen'. In de sociale huur is de opgave beperkter. Alle 380 corporatiewoningen met E-, F- en G-labels die er begin 2025 nog waren, worden uiterlijk in 2028 aangepakt. De meeste zijn van Woonconcept. Er staan ook nog 295 woningen met een D-label. Bij grote gezinswoningen ligt energiearmoede op de loer. Het probleem is het grootst waar veel lage-inkomensgroepen wonen en waar de woonquote hoog is, zoals in de wijken Clingenborgh en De Gagels in Steenwijk.



1 INLEIDING

1.1 WAAROM DIT WOONBEHOEFTEONDERZOEK?

Met de juiste plannen inspelen op groeiende vraag

In Steenwijkerland ligt een grote opgave om op korte en middellange termijn passende en betaalbare huisvesting te realiseren. De vraag naar huizen bleef de laatste jaren flink toenemen, door meer instroom uit andere gemeenten, door een grotere 'eigen vraag' en omdat de kwalitatieve vraag naar wonen is veranderd. Opgeteld leidt dat ertoe dat er meer én andersoortige woningen gebouwd moeten worden. Dat staat in schril contrast met zo'n tien jaar geleden, toen prognoses nog krimp voorspelden en er maar mondjesmaat nieuwe huizen toegevoegd mochten worden.

Dit woonbehoefteonderzoek is één van de handvatten om als gemeente en corporaties goed onderbouwde keuzes te maken in waar je naartoe beweegt, in aantallen woningen, maar ook in kwaliteit van wat er al staat. We zoomen in op alle kernen: wat is daar extra nodig (type, prijs, doelgroep, gevraagde kwaliteiten), hoe sluit dat aan op woningbouwplannen die er al zijn en wat is er nodig om de kwaliteit van de bestaande voorraad te verbeteren?

Scenario's als houvast bij onzekerheden

Hoeveel woningen er precies nodig zijn, hangt af van tal van onzekerheden. Wat zeker is, is dat de gemeente een bestaand woningtekort heeft. Ook zeker is dat veel starters noodgedwongen thuis blijven wonen, omdat er bijna geen woningen beschikbaar zijn. En wat zeker is, is dat de vraagdruk overal in Nederland zo groot is, dat goed bereikbare gemeenten in de buurt van grotere steden als overloop functioneren en dus meer vraag naar woningen op zich af zien komen. Er is dus genoeg reden om in Steenwijkerland snel meer woningen te bouwen. Maar we weten ook dat allerlei onzekere factoren kunnen zorgen voor nóg meer vraag, of juist voor minder. Denk aan de (geo)politieke situatie en effecten daarvan op economische stabiliteit. En dan zijn er actueel nog allerlei factoren die woningbouw belemmeren, ondanks de grote vraag naar huizen, zoals stikstof en netcongestie. Daarom werken we met scenario's en bandbreedtes. Die helpen gemeente en corporaties om flexibel te blijven en vroegtijdig bij te kunnen sturen als dat nodig is.

Stevige basis voor het Volkshuisvestingsprogramma

Het Rijk verplicht elke gemeente om in 2026 een Volkshuisvestingsprogramma te hebben. Daarin staat straks hoeveel, waar en voor wie de gemeente woningen bouwt. Doel is om snel meer woningen te realiseren, óók voor groepen die nu moeilijk een betaalbare woning kunnen vinden. Dit woonbehoefteonderzoek bevat alle ingrediënten om een goed Volkshuisvestingsprogramma te kunnen schrijven met aandacht voor alle 22 kernen en 16 buurtschappen in Steenwijkerland. Naast woningbouw moet er ook aandacht zijn voor andere thema's die het wonen raken, zoals leefbaarheid, wonen met zorg en aandachtsgroepen. Het nieuwe Volkshuisvestings-programma vervangt vanaf 2026 de huidige Woonagenda 2022-2026.

1.2 WERKWIJZE

Cijfers, gesprekken en veldwerk gecombineerd

Voor dit woonbehoefteonderzoek maakten we gebruik van bestaande cijfers over o.a. woningen, huishoudens, verhuizingen en plannen in de gemeente. We vulden dat aan met meer kwalitatieve informatie uit gesprekken met stakeholders en een vragenlijst onder alle huishoudens.

- Bestaande cijfers zijn afkomstig van o.a. CBS, Primos, registraties van gemeente en corporaties en de NVM.
- In mei 2025 nodigden we alle huishoudens uit om een online vragenlijst in te vullen, met vragen over woon- en verhuiswensen en over hoe tevreden huishoudens zijn met hun huidige woonsituatie. We vroegen iedereen ook inbreng te leveren voor het nieuwe Volkshuisvestingsprogramma van de gemeente. Ruim 3.100 inwoners vulden de vragenlijst in.
- Om alle cijfers te duiden en de lokale context beter te snappen, voerden we gesprekken met makelaars, ontwikkelaars, corporaties, hun huurdersorganisaties, wijk- en dorpsvertegenwoordigers en de gemeenteraad. We bespraken met hen ook thema's die minder goed in cijfers zijn te vatten.

Nauwe samenwerking met de werkgroep

Op twee momenten hebben we uitkomsten gepresenteerd aan de werkgroep, met daarin een vertegenwoordiging namens de gemeente, Wetland Wonen en Woonconcept, om te beluisteren of zij zich in de uitkomsten herkenden:

- Mei 2025: eerste uitkomsten op het gebied van demografie, verhuizingen, bestaande voorraad, marktpositie van kernen onderling, en een eerste vertaling naar een getalsmatig programma per kern.
- Juni 2025: aanvulling met de rode draad uit de gesprekken met stakeholders, uitkomsten uit de online vragenlijst, een vertaling naar een kwalitatief programma per kern (als basis voor het Volkshuisvestingsprogramma) en een vergelijking met de bouwplannen.

In september 2025 zijn het conceptrapport en de concept-kernenatlas besproken met de werkgroep. Op- en aanmerkingen die daaruit naar voren kwamen, zijn verwerkt in de definitieve versies.

Breder delen met dorpen en gemeenteraad

Nadat de uitkomsten zijn besproken in de werkgroep zijn ze breder gedeeld:

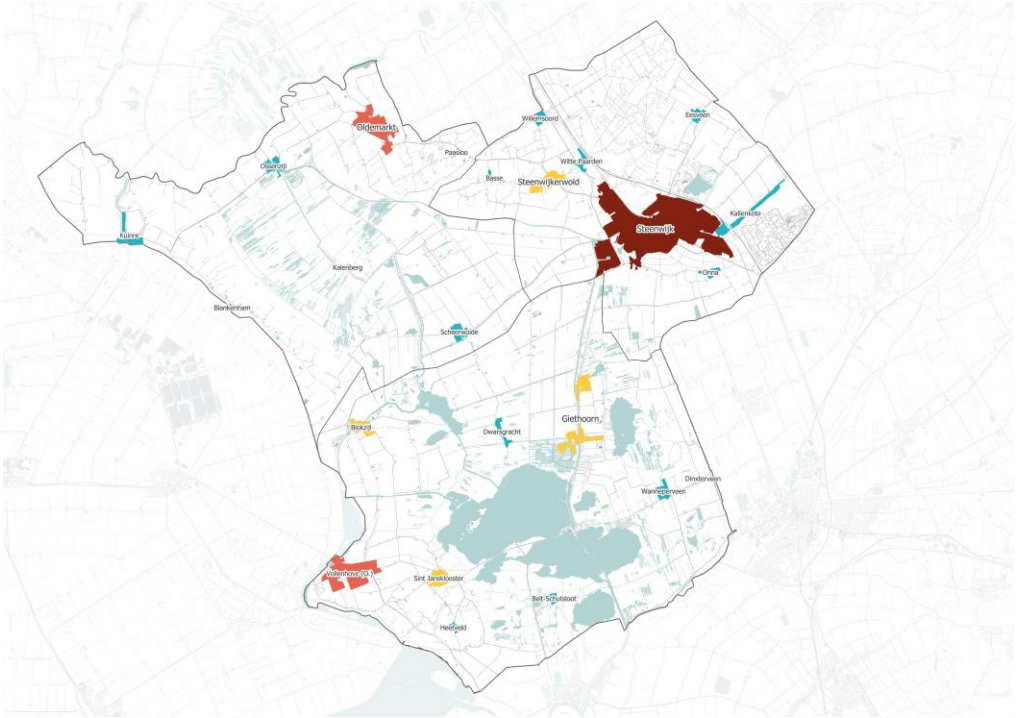
- Juni 2025: tijdens een dorpenavond in Streekcentrum De Wielewaal in Scheerwolde presenteerden we de uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek aan wijk- en dorpsvertegenwoordigers en gingen we met hen in gesprek over wat de uitkomsten betekenen voor het nieuwe Volkshuisvestingsprogramma van Steenwijkerland. Een kort verslag van deze avond is terug te vinden in bijlage B.1.
- Juni en oktober 2025: tijdens een inloopavond begin juni zijn raadsleden bijgepraat over de eerste uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek. In oktober presenteerden we de definitieve uitkomsten aan hen en was er ruimte voor vragen en discussie. Van het moment in juni maakten we een kort verslag: zie bijlage B.2.

1.3 GEBIEDSINDELING

Een indeling in clusters

De kaart rechts laat de gemeente Steenwijkerland zien met alle kernen daarbinnen. De uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek presenteren we niet alleen op gemeenteniveau, maar we zoomen ook in op kernen of clusters. Dat doen we volgens de indeling op de kaart:

- Voor Steenwijk, Vollenhove en Oldemarkt (de **voorzieningenkernen**) en voor Blokzijl, Giethoorn, Sint Jansklooster en Steenwijkerwold (de **basiskernen**) laten we de uitkomsten afzonderlijk per kern zien. Steenwijk is weliswaar een voorzieningenkern, maar heeft vanwege zijn streekfunctie met aanvullende voorzieningen en een goede bereikbaarheid een iets hogere status dan Vollenhove en Oldemarkt (zie de kleuraanduiding op de kaart rechts).
- De **woonkernen** hebben we ingedeeld in drie clusters: Noordwest, Noordoost en Zuid. De uitkomsten presenteren we op het niveau van deze clusters.



Zie pagina 22 voor de definitie van voorzieningenkernen, basiskernen en woonkernen.

1.4 LEESWIJZER

Wat vind je waar?

Hieronder lees je hoe dit rapport is opgebouwd en waar we in elk hoofdstuk aandacht aan besteden.

S Samenvatting

We vatten hier alle uitkomsten samen in 13 punten. De samenvatting is bedoeld voor de 'snelle lezer': iedereen die snel de kern van het onderzoek wil weten.

1 Inleiding

We beschrijven het doel en de aanleiding van dit woonbehoefteonderzoek, onze werkwijze en de gebiedsindeling die we gebruiken.

2 Steenwijkerland in perspectief

We benoemen belangrijke trends en ontwikkelingen op het gebied van wonen en wat dat betekent voor Steenwijkerland, plaatsen de kernen in onderling marktperspectief en geven een overzicht van verhuistrends van, naar en binnen de gemeente.

3 Demografie en doelgroepen

We schetsen demografische ontwikkelingen op gemeente- en kernniveau en vertalen die naar een prognose van de extra woningbehoefte, in bandbreedtes per kern.

4 Bestaande voorraad

We laten zien hoe de bestaande voorraad is samengesteld en zoomen in op relevante thema's, zoals duurzaamheid en betaalbaarheid.

5 Vraagdruk op de huur- en koopmarkt

We schetsen hoe de druk op de huizenmarkt zich ontwikkelde en bij wat voor producten en segmenten de vraagdruk het hoogst is. Dat doen we voor koop en huur.

6 Verhuismotieven en woonwensen

We laten de uitkomsten van de online vragenlijst zien. Dat doen we langs drie sporen: recent verhuisden, mensen met een verhuiswens en mensen die geen verhuisplannen hebben. De inbreng die mensen meegaven voor het Volkshuisvestingsprogramma vatten we hier ook samen.

7 Woonbehoefte en wensprogramma

We laten per kern zien wat de netto-opgave is, met onderscheid naar sociale huur, vrije huur en koop en bijbehorende kwaliteiten (type, prijs, doelgroep).

8 Vergelijking met de bouwplannen

De woonvraag leggen we naast alle bouwplannen. Zo zien we waar te veel of te weinig plannen zijn en waar eventueel bijstellingen naar type of segment nodig zijn.

B Bijlage

Hier vind je o.a. een verslag van de avond met dorpsbelangen en raads-inloopavond in juni ter voorbereiding op het Volkshuisvestingsprogramma.

K Kernenatlas

Bij dit woonbehoefteonderzoek hoort een kernenatlas. Daarin staan per kern details over o.a. demografie, bestaande woningen, plannen en uitkomsten uit de online enquête. De kernenatlas is bedoeld als middel om o.a. met kernen het gesprek over woningbouw aan te gaan.



2 STEENWIJKERLAND IN PERSPECTIEF

2.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

We plaatsen Steenwijkerland hier in een breder perspectief. Dat doen we aan de hand van:

- Een schets van actuele trends en ontwikkelingen op het gebied van wonen, die landelijk, regionaal en lokaal een rol spelen (paragraaf 2.2);
- De onderlinge marktpositie van kernen in Steenwijkerland, waarbij we o.a. kijken naar voorzieningen, bereikbaarheid, ligging en m²-waarden van woningen (paragraaf 2.3);
- Verhuisbewegingen van, naar en binnen de gemeente, ingezoomd op leeftijdsgroepen en op producten die huishoudens daardoor vrijspelen in de bestaande voorraad (paragraaf 2.4).

Uitkomsten in het kort

- De krapte op de huizenmarkt in Steenwijkerland blijft onverminderd hoog. Er zijn starters en doorstromers uit de gemeente zelf die een woning zoeken, er is instroom vanuit regiogemeenten én er zijn steeds meer huishoudens die over grotere afstand naar Steenwijkerland toe verhuizen, bijvoorbeeld uit de Randstad. Per saldo zien we dat instroom vooral afkomstig is uit duurdere gemeenten ten zuidwesten, zuiden en zuidoosten van Steenwijkerland, en dat uitstroom zich vooral richt op goedkopere gemeenten ten noorden en oosten ervan. Vooral gezinnen slagen vaak in Steenwijkerland.
- Steenwijk heeft de sterkste marktpositie. Dat komt door een gunstige combinatie van een ruim aanbod aan voorzieningen en een goede bereikbaarheid via de A32 en het spoor. Kernen direct rond Steenwijk scoren ook hoog. Meer naar het zuiden zijn Giethoorn, Sint Jansklooster en Vollenhove gewilde kernen. Sommige kernen en buurtschappen zijn juist erg gewild vanwege hun ligging in of nabij de Weerribben-Wieden.
- Netcongestie en stikstof zijn een groot risico voor bouwprojecten in Steenwijkerland. Kleine projecten voor de eigen vraag kunnen vooralsnog gewoon doorgaan, maar bij grotere projecten voor de bovenregionale vraag is aansluiting op het stroomnet nog allerminst zeker. Stikstof zet ook een rem op woningbouw omdat een groot deel van de gemeente Natura 2000-gebied is en risico's op te veel uitstoot bij de bouw van woningen erg groot is. Beide thema's vragen veel aandacht, wil je genoeg kunnen bouwen.
- Ruim de helft van alle verhuizingen vond plaats binnen de gemeentegrenzen. De rest kwam van buiten, met het verschil dat instromers uit buurgemeenten vaak naar betaalbare huizen verhuisden en mensen van buiten de regio naar duurdere. Huishoudens die een huis tussen de vier en vijf ton kochten, lieten in bijna 60% van de gevallen een woning tot drieënhalve ton achter. Bouwen in het middeldure segment speelt dus de meeste betaalbare woningen vrij. Ouderen die doorstromen laten vaak betaalbare rijwoningen achter.

2.2 TRENDS OP DE WONINGMARKT ALGEMEEN

In deze paragraaf schetsen we een aantal landelijke trends op de woningmarkt die ook van invloed zijn op de gemeente Steenwijkerland.

Huishoudensgroei gaat sneller dan bevolkingsgroei. Het CBS verwacht dat het inwonertal landelijk nog tot 2070 toeneemt. Het tempo waarin dat gebeurt, vlakt na 2040 iets af. De verwachting is dat het aantal huishoudens relatief nog sneller groeit. Dit wordt mede veroorzaakt door huishoudensverdunning en speelt ook in Steenwijkerland. Mensen worden steeds ouder en zijn daardoor vaker alleenstaand. Jongere huishoudens bestaan ook steeds vaker uit één persoon. Binnen Nederland nemen de verschillen toe: steden en plekken met voorzieningen groeien per saldo, in kleinere dorpen en aan de randen van het land loopt het aantal huishoudens terug, vooral na ca. 2035, als sterfte de belangrijkste dalingsfactor wordt.

Meer mensen verlaten de stad, al in gang gezet in vorige decennium. Dat huishoudens per saldo de grote steden verlaten, komt volgens onderzoek van de Rabobank doordat huizenprijzen daar explosief stijgen. Mensen oriënteren zich op het gebied eromheen, waar de prijzen lager liggen. Er is sinds het begin van de coronapandemie geen versnelling van de uitstroom te zien en bovendien gaan de meeste verhuizers alsnog in een andere stad wonen. Dat betekent niet dat de vraag in meer landelijke gebieden terugloopt. Er ontstaan namelijk 'domino-effecten' als gevolg van plek of prijs (bijvoorbeeld: van stad naar groot dorp en van groot dorp naar klein dorp, of: steeds meer noordwaarts, omdat woningen daar nog betaalbaar zijn, zoals in Steenwijkerland).

Meer thuiswerken na corona, maar bijna nooit volledig. Uit onderzoek van TNO uit 2023 blijkt dat werkenden na corona gemiddeld ongeveer één dag per week thuiswerken (voorheen: minder dan een halve). Er zijn wel grote verschillen tussen sectoren: overheden, dienstverlening en de cultuursector werken vaker thuis dan meer plaatsgebonden beroepen zoals de zorg. Bijna niemand werkt volledig thuis en daarom zullen de reisafstand tot het werk en de bereikbaarheid van de woonplaats van belang blijven bij het kiezen van een woonplaats. De functie van een woning verandert ook: een huis doet steeds minder vaak dienst als alleen woning, maar is steeds vaker een woonplek, werkplek en plek om te verblijven ineen.

'Olievlek' vanuit de Randstad spreidt zich over het land. De 'olievlek' van stijgende transactieprijzen maakt twee bewegingen (zie ook de pagina hierna): vanuit de Randstad steeds verder landinwaarts en met sprongen richting grote steden om vanuit daar een overdruk op omliggende gemeenten te veroorzaken. Vaak zien we dat deze sprongen in kleine stappen plaatsvinden: een gezin uit de Randstad kan met veel overwaarde een ruime woning in een grotere kern in het noorden of oosten kopen. De lokale woningzoekende komt er daar niet meer tussen en zoekt naar een woning in de directe omgeving van die kernen, vaak in dorpen. Zo ontstaan domino-effecten. Starters komen er vaak het moeilijkst tussen, omdat zij zonder een extra pot geld (in de vorm van een verkocht huis) op de woningmarkt komen.

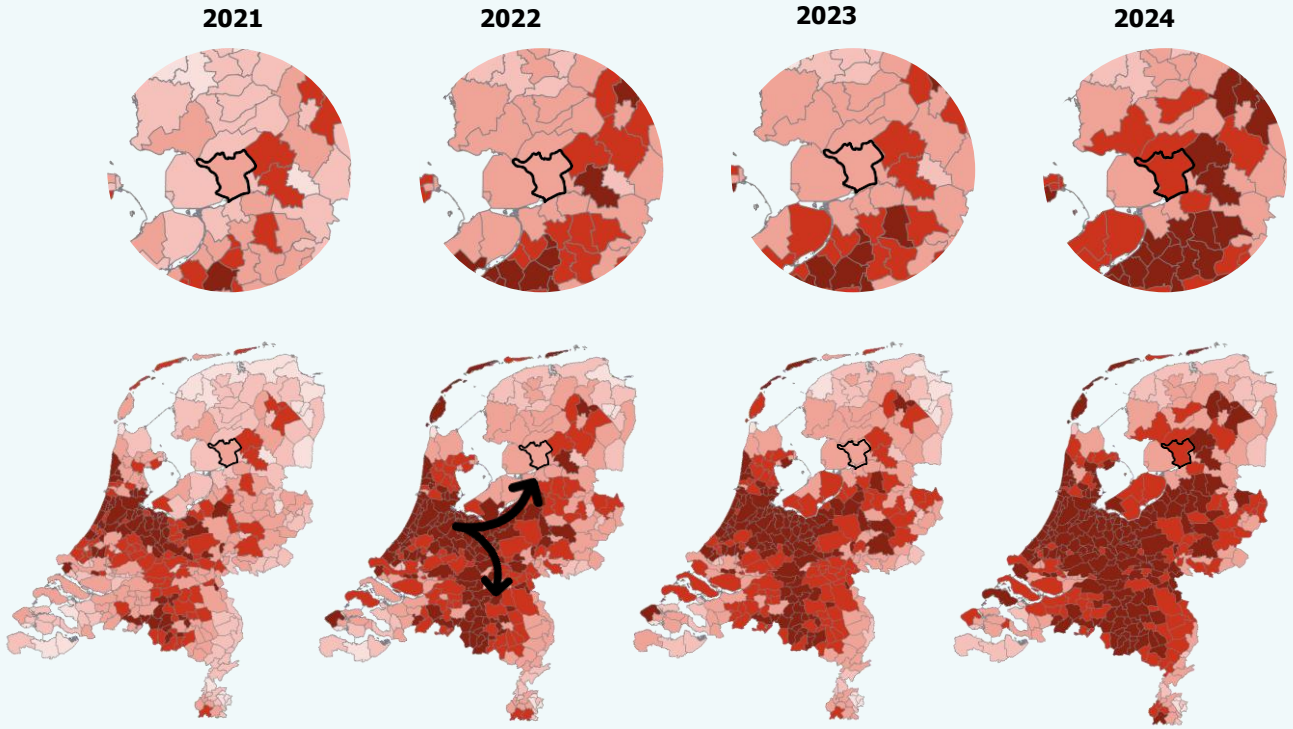
2.2 TRENDS OP DE WONINGMARKT ALGEMEEN

In beeld: 'olievlek' vanuit de Randstad spreidt zich over het land

De kaarten hiernaast laten de gemiddelde transactieprijs zien van bestaande koopwoningen per gemeente tussen 2021 en 2024. Zo ontstaat er een goed beeld hoe de overdruk zich beweegt over de gemeenten. Steenwijkerland lag in 2024 voor het eerst binnen de olievlek. De kaarten zijn gebaseerd op CBS-cijfers.

Legenda

- < € 275.000
- € 275.000 - € 330.000
- € 330.000 - € 385.000
- € 385.000 - € 440.000
- > € 440.000



2.2 TRENDS OP DE WONINGMARKT ALGEMEEN

Grootste verduurzamingsopgave bij particulieren. De afgelopen jaren zijn stevige doelen vastgesteld, Europees en landelijk, en dit sijpelt door naar lokaal beleid en plannen in de wijken. Strategieën op hoofdlijnen worden vertaald naar concrete plannen. Dat gaat over woningen (energie, materiaal) maar zeker ook over de woonomgeving (klimaatadaptatie, mobiliteit, circulair en biobased bouwen). Er zijn proeftuinen en experimenten en er is een grote slag te maken met relatief simpele verduurzamingsmaatregelen. Corporaties investeren al veel en zijn al een eind op weg, maar particulieren blijven gemiddeld fors achter in het verduurzamen. Daar ligt nog de grootste opgave.

Flexibel wonen als oplossing voor spoedzoekers. Volgens onderzoeksbureau Platform31 heeft minstens 10% van de woningzoekenden snel betaalbare woonruimte nodig. Denk aan recent afgestudeerden, gescheiden mensen, statushouders, arbeidsmigranten en mensen die uitstromen uit de ggz. Steeds meer gemeenten doen pilots met nieuwe, flexibele woonoplossingen, zoals tijdelijke woningen of het verbouwen van leegstaand vastgoed tot woonruimte of kamers. Spoedzoekers met weinig inkomen en een beperkt netwerk lijken het moeilijkst woonruimte te kunnen vinden en komen vaak bij particuliere verhuurders terecht. In Steenwijkerland wonen arbeidsmigranten ook in panden die kamergewijs verhuurd worden.

Lage middeninkomens vallen vaker tussen wal en schip. Een steeds groter deel van de woningzoekenden verdient te weinig om in de huidige markt een koopwoning te financieren, maar verdient te veel of staat te kort ingeschreven om in aanmerking te komen voor corporatiehuur. Anderen willen simpelweg niet kopen. Voor deze groep is particuliere huur het enige alternatief om toe te treden of door te stromen op de woningmarkt. Tegelijk zien we dat het aanbod aan particuliere huur mét kwaliteit in veel gemeenten relatief beperkt is. In Steenwijkerland is de particuliere huur 8% van de voorraad (inclusief huizen die in 2007 door een vastgoedbedrijf zijn overgekocht van het gemeentelijk woningbedrijf). Belangrijk om te beseffen: de meesten zoeken eigenlijk een koophuis en zien particuliere huur (of middenhuur) als enige uitwijkoptie.

Corporaties richten zich vooral op lage inkomens. Corporaties mogen 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen, dus ook aan mensen met een inkomen boven de inkomensgrens voor sociale huur. Wettelijk zijn er minder belemmeringen. Dat helpt om het gat 'tussen wal en schip' te dichten. Lokaal wordt gebruikgemaakt van de mogelijkheid om de vrije toewijzingsruimte te verruimen naar 15%. De Nationale Woon- en Bouwagenda gaat daar ook op in. Corporaties, huurdersorganisaties en gemeente hebben daar afspraken over gemaakt.

Meer kwetsbare groepen in de sociale huur. Corporaties huisvesten steeds vaker alleenstaanden, ouderen met een klein pensioen en eenoudergezinnen. Er wonen steeds minder mensen met inkomen uit werk en juist steeds meer mensen met een uitkering in een corporatiewoning. Er is een groter aandeel met een laag inkomen, lagere opleiding en/of psychiatrische/psychische problemen, wat zorgt voor een toenemende kwetsbaarheid. Vaak concentreren deze groepen zich in buurten met goedkoop bezit waar de leefbaarheid al onder druk staat.

2.2 TRENDS OP DE WONINGMARKT ALGEMEEN

Betaalbaarheid steeds meer onder druk. Steeds vaker komen huishoudens komen financieel in de knel, o.a. doordat energie duurder wordt en omdat lonen minder hard stijgen dan vaste lasten en kosten voor levensonderhoud. Deze huishoudens houden steeds vaker 'aan het eind van hun inkomen een stukje maand over'. Dat gold al langer voor huishoudens in slecht geïsoleerde sociale huurwoningen, maar nieuw is dat nu ook andere groepen geraakt worden, zelfs mensen met een middeninkomen. Daar komen inflatie en de 'reguliere' stijging van huurprijzen en heffingen bij. De urgentie om te verduurzamen neemt daardoor des te sneller toe. In juni 2022, net na de piek van de energiecrisis, schatten het Nibud en energiebedrijven dat één op de drie huishoudens financieel in de problemen kwam door hoge energieprijzen. Met name huishoudens met een laag inkomen die 'vastzitten' in een slecht geïsoleerde woning en zelf niet van het gas af kunnen, worden hard geraakt. Bij hen loont verduurzamen het meest. Overigens wordt het thema betaalbaarheid steeds meer een factor die buiten de invloedssfeer van gemeenten en corporaties ligt. Het wordt meer een inkomensvraagstuk, en dus een Rijkstaak.

Migratie heeft groeiende invloed op woonvraag. In de periode 2019-2024 groeide de Nederlandse bevolking met 661.000 inwoners. Hiervan was 97% het gevolg van internationale migratie. Vooral in 2022 kwamen er veel migranten binnen, vooral door een piek in vluchtelingen uit Oekraïne. Hoeveel van hen later terugkeren naar het land waar ze vandaan kwamen, is onzeker, maar de verwachting is dat dat aandeel kleiner wordt naarmate de oorlog voortduurt. Het hangt ook af van wat het Rijksbeleid wordt. Als een groot deel blijft, ontstaat er meer vraag naar woningen, bovenop het tekort dat al bestaat door de vraag van Nederlandse huishoudens. Dit heeft vooral consequenties voor de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Specifiek in Steenwijkerland worden opgeteld een kleine 700 Oekraïners opgevangen. Het gaat om zowel jonge als oudere gezinnen. De verwachting is dat 70% in Steenwijkerland of elders in het land wil blijven.

2.2 TRENDS OP DE WONINGMARKT BELEMMERINGEN

Uitspraken rond stikstof zorgen voor extra rem op woningbouw. De Raad van State besloot in 2024 en 2025 dat 'intern salderen' niet langer voldoende is. Voor nieuwe bouwprojecten moet je stikstofeffecten vrijwel altijd volledig onderbouwen. Projecten waar je eerder gewoon mee kon starten, kunnen nu ineens toch vergunningplichtig zijn. Daardoor kunnen projecten stilvallen of flinke vertraging oplopen, zeker in of vlak bij Natura 2000-gebieden, zoals de Weerribben-Wieden in Steenwijkerland. De kans op uitval van plannen is hier dus hoger dan in veel andere gemeenten. Alleen al het laten uitvoeren van berekeningen zorgt vaak voor vertraging, omdat gespecialiseerde bureaus onvoldoende capaciteit hebben.

Netcongestie vertraagt woningbouw. Nieuwbouw aansluiten op het stroomnet wordt een steeds grotere uitdaging. Grote projecten kunnen soms niet starten omdat er geen zicht is op een stroomaansluiting, en er zijn ook projecten die al wel klaar zijn, maar nog niet aangesloten kunnen worden. In Steenwijkerland is er – behalve in Kuinre – vooralsnog geen probleem om woningen aan te sluiten, zolang het om kleinschalige bouwprojecten gaat, voor de lokale en regionale vraag. Voor andere vraag is garantie op aansluiting nog onzeker. Dat vraagt de komende jaren om 'netbewust ontwikkelen'.

Een tekort aan personeel en materiaal vertraagt de bouwopgave. Veel bouwbedrijven, maar ook veel gemeenten hebben een tekort aan personeel. Projecten blijven hierdoor vaker liggen of duren langer. De belangrijkste oorzaak van het tekort is vergrijzing. De komende jaren gaan veel mensen met pensioen, terwijl de aanwas van onderop de uitstroom niet compenseert. Het tekort aan personeel speelt meer in vergrijsde gemeenten en sectoren (o.a. overheden). Daarnaast is Nederland koploper deeltijdwerken. Sinds kort zorgt een tekort aan bouwmateriaal en grondstoffen ook vaker voor vertraging.

Inspraak en participatie vertraagt regelmatig het bouwproces. Nieuwbouwopgaven lopen steeds vaker vertraging op als gevolg van inspraak en burgerparticipatie. Omwonenden en andere burgers leggen regelmatig zienswijzen neer en tekenen beroep bij de Raad van State aan tegen plannen. Vaak staat het NIMBY-effect ('not in my back yard'-effect) hierbij centraal: woningbouw is prima, zolang het maar niet in de directe omgeving is. Gezien de omstandigheden op de woningmarkt is het onwenselijk om het proces met zulke argumenten te vertragen. Enige politieke standvastigheid met betrekking tot de woningbouwopgave is hierin nodig, vanuit de gemeente, maar ook vanuit het Rijk.

Even een dip op de woningmarkt? De ontwikkelingen waar we de afgelopen tijd mee te maken kregen, zorgen vooralsnog voor een beperkte afname in het vertrouwen van consumenten (maar wel met grote verschillen tussen groepen). De koopmarkt lijkt zich bij vlagen iets te ontspannen, maar die trend zet niet door. We zien door het woningtekort namelijk nog steeds een grote vraag naar extra woningen. Komt er toch een dip(je), dan is het zaak om daarop te anticiperen, maar niet meteen te stoppen met programmeren of zelfs te deprogrammeren. Dat voorkomt dat je te weinig programma hebt op het moment dat de markt (onverwachts) toch weer aantrekt, zoals we na de economische crisis rond 2010 zagen (en waar het huidige woningtekort nog steeds een erfenis van is).

2.2 TRENDS OP DE WONINGMARKT DOELGROEPEN

Tekort aan woningen raakt starters het hardst. Van alle groepen op de woningmarkt zitten starters op dit moment het meest in de knel. Dat heeft meerdere oorzaken. Belangrijkste zijn het tekort aan huizen en een steeds groter wordende kwalitatieve mismatch, waardoor doorstroming (vooral bij senioren) uitblijft. Meer bouwen van het juiste type is dus één schakel in de oplossing. Een andere bepalende factor is het bedrag dat je kunt lenen voor een woning (leencapaciteit). Die steeg de laatste jaren, en doordat huishoudens meer konden lenen, stegen ook de huizenprijzen. De Nederlandse Bank verwacht dat dit in de rest van 2025 doorzet, en dat starters het dus moeilijk blijven houden op de koopmarkt. Daar komt bij dat lonen naar verhouding veel minder hard stijgen dan de huizenprijzen. De kloof wordt voor starters dus steeds groter.

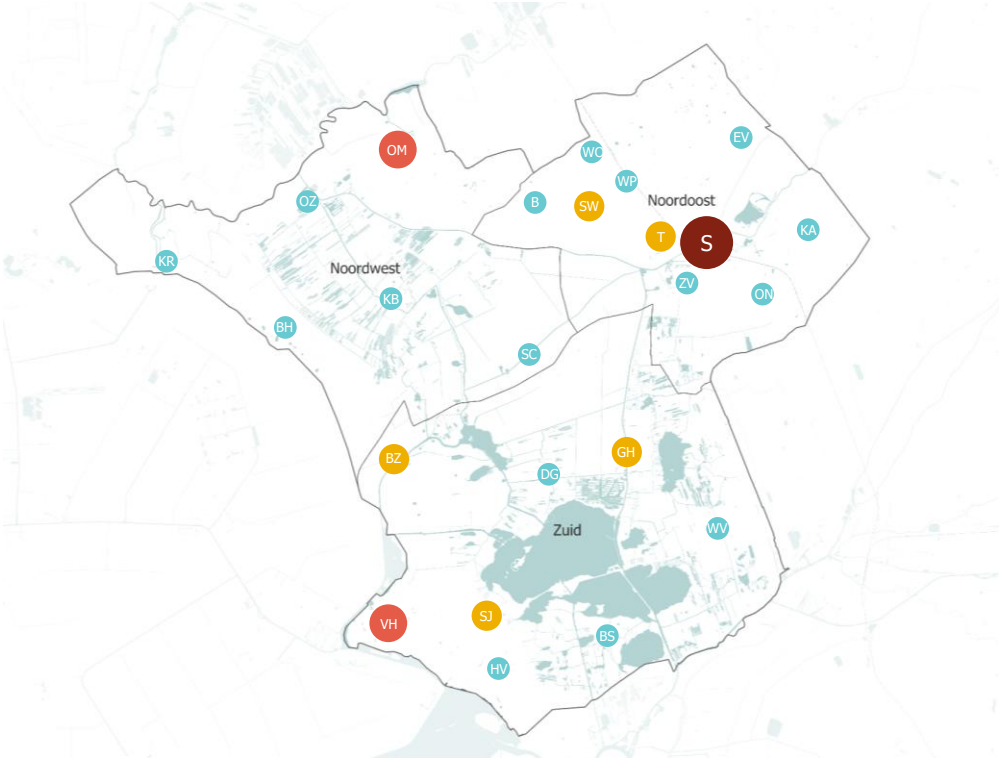
Meer ouderen, weinig doorstroming. Uit verhuisonderzoeken blijkt dat veel ouderen niet verhuizen, ook niet als ze een lichte zorgvraag krijgen. Daardoor komen gezinswoningen niet vrij en blijft de vraag naar die woningen toenemen, ondanks dat het aantal gezinnen afneemt. De honkvastheid van ouderen is deels te verklaren doordat de moderne oudere vitaler en zelfredzamer is, deels doordat ze de noodzaak (nog) niet zien om zorggeschikt te gaan wonen, deels omdat een kleiner alternatief als een stap terug voelt, en deels omdat kwalitatief goed en betaalbaar aanbod vaak ontbreekt. Bovendien is de huidige woonsituatie voor de meeste ouderen goedkoper dan bij verhuizing naar nieuwbouw die 'op papier' passender is, o.a. omdat ze hun koophuis vaak allang afgelost hebben of weinig huur betalen doordat ze er al lang wonen.

Meer vraag naar (tussen)vormen van levensloopgeschikt wonen. Ouderen die langer zelfstandig wonen, hebben op termijn vaak behoefte aan zorg, veiligheid en sociale interactie. Er is behoefte aan een vorm van geclusterd wonen: zelfstandig met zorg op afroep, met mogelijkheden voor ontmoeting en sociaal contact. Dat hoeft niet per se in de vorm van een zaaltje in een appartementencomplex, maar mag ook in de openbare ruimte of in hofjes. Op verschillende plekken in het land zijn er nieuwe vormen van wonen met zorg bij gekomen. Bij het ontwikkelen van zulke woonvormen is het zaak om oog te hebben voor verschillen tussen hogere- en lagere-inkomensgroepen (langer gezond en meer zelfredzaam versus eerder zorgvraag en gericht op veilig wonen).

Transitie wonen en zorg zet door. De meeste traditionele verzorgingshuizen zijn inmiddels verdwenen of van functie veranderd. Tegelijk groeit de groep 75-plussers. Juist vanaf die leeftijd neemt de zorgvraag gemiddeld toe. Zorg ontvangen gebeurt steeds vaker in de eigen woning. Er zijn meer geschikte woningen voor ouderen nodig, met meer variatie, op meer plekken. Waar precies hangt samen met wat mensen verwachten van hun buurt: de woonomgeving, toegang tot professionele zorg, en zeker ook de informele wereld daaromheen, van mantelzorg en *noaberschap* tot ontmoeting. Een geschikte woning hoeft niet per se via nieuwbouw toegevoegd te worden; veel huizen zijn ook met aanpassingen geschikt te maken, vooral voor een wat lichtere zorgvraag.

2.3 MARKTPOSITIE VAN KERNEN

Om de marktpositie van kernen onderling te bepalen, kijken we naar factoren die meewegen bij keuzes van woningzoekenden om ergens te gaan wonen. De belangrijkste zijn voorzieningenniveau, bereikbaarheid en m²-waarden. Als voorbeeld: *per saldo* zien we dat huishoudens vaker naar kernen met voorzieningen trekken. Het gaat om de marktpositie in normale marktsituaties, dus niet met de krapte van nu. Het beeld geldt dus vooral voor de langere termijn.



Voorzieningenniveau

De aanwezigheid van voorzieningen voor (bijna) dagelijks gebruik, zoals een supermarkt, basisschool of huisarts, draagt bij aan de mate waarin woningzoekenden naar een woonplaats kijken. In Steenwijkerland herkennen we drie soorten kernen:

- **Voorzieningenkernen** met een ruim aanbod aan dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen waar ook naburige kernen op leunen (diverse supermarkten, onderwijs, detailhandel, vermaak). Steenwijk heeft als **voorzieningenkern met streekfunctie** voor de Kop van Overijssel en het zuiden van Drenthe en Fryslân een speciale status.
- **Basiskernen** met een supermarkt, basisschool en minimaal 500 huishoudens, maar die voor niet-dagelijkse voorzieningen zijn aangewezen op regionale centra of voorzieningenkernen.
- **Woonkernen** met minder dan 500 huishoudens waar geen supermarkt en geen of weinig andere voorzieningen zijn.

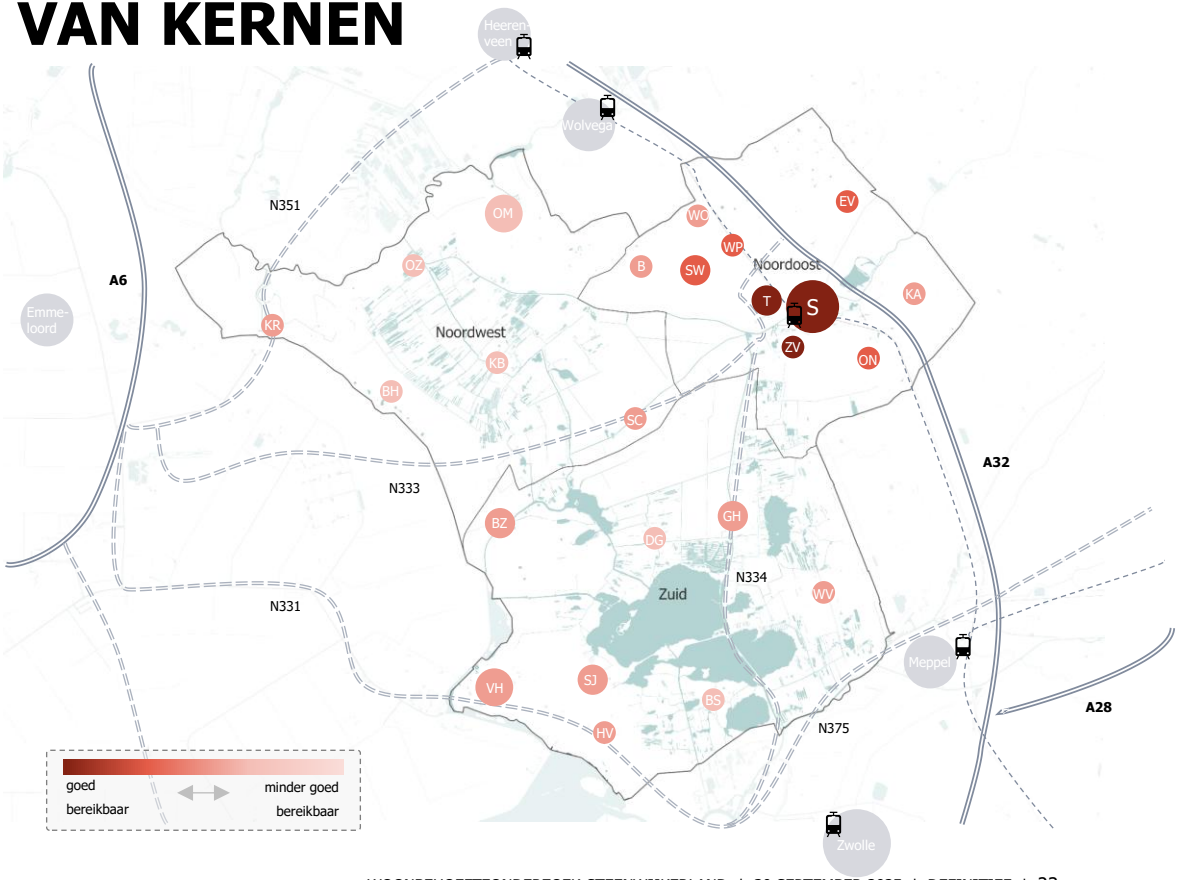
2.3 MARKTPOSITIE VAN KERNEN

Bereikbaarheid en ligging

Een andere factor die bepalend is voor vestigingskeuzes is bereikbaarheid. Het gaat daarbij niet alleen om bereikbaarheid per auto, maar ook met het openbaar vervoer, en dan in het bijzonder de trein. Met name huishoudens die de stad verruilen voor een alternatief in de regio kiezen bijvoorbeeld voor kernen met een station. We keken o.a. naar het aantal reisminuten om met de auto of het openbaar vervoer in een grote stad in de buurt te komen.

We zien een paar bijzonderheden:

- Het noordoosten van de gemeente is het best bereikbaar door een combinatie van de A32, het spoor en lokale N-wegen die bij Steenwijk op de A32 aangesloten zijn. De verbinding met grotere plaatsen als Meppel of Zwolle is daardoor goed.
- Het zuiden van de gemeente is via N-wegen goed bereikbaar, maar het ontbreekt daar aan frequent openbaar vervoer. Dat deel is vooral op de auto aangewezen.
- Het noordwesten ligt geïsoleerder, mede door de ligging in natuurgebied Weerribben-Wieden. De ontsluiting loopt via N-wegen ten noorden en zuiden van het gebied die in verbinding staan met de A32 en de A6 in de Noordoostpolder. Ook deze kernen zijn afhankelijk van de auto.



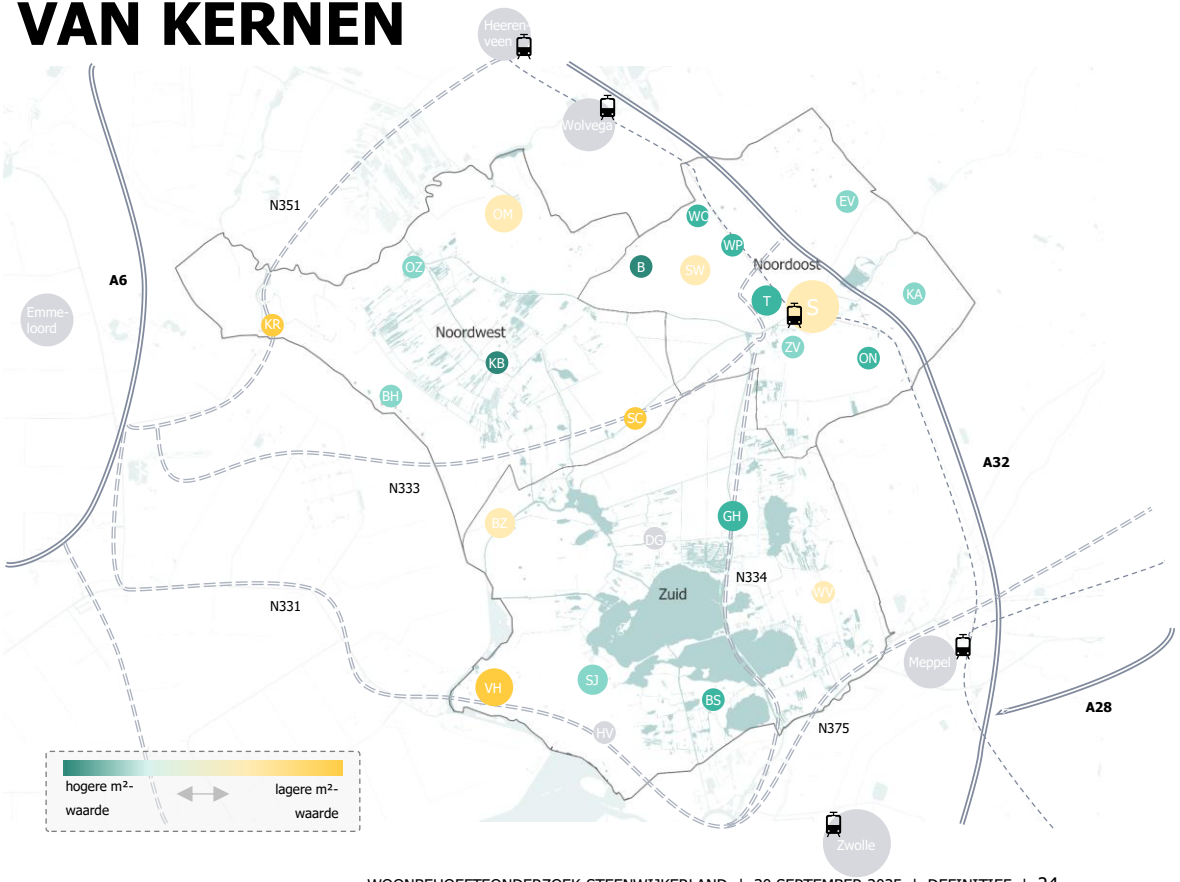
2.3 MARKTPOSITIE VAN KERNEN

M²-waarden

De m²-waarde van een woning is een resultante van vraag en aanbod op de woningmarkt en doorgaans een goede graadmeter voor de gewildheid van plekken. Hoe gewilder een plek is, hoe hoger de huizenprijzen, en dat uit zich op termijn in een hogere waarde per vierkante meter woning. Maar omgekeerd geldt ook: plekken met een lage m²-waarde zijn het gevoeligst voor vraaguitval als de markt weer wat ontspant. Rechts staan per kern de gemiddelde m²-waarden van 2024.

In de drie voorzieningenkernen zijn de m²-waarden relatief laag, terwijl ze in sommige kleine kernen juist heel hoog zijn. Dat is anders dan wat we normaal gesproken zien. Het vermoeden is dat omgevingswaarden in Steenwijkerland, zoals de Weerribben-Wieden, een sterke invloed hebben op m²-waarden. Natuurschoon weegt hier dus zwaarder dan bijvoorbeeld het voorzieningenniveau. Voor meer details: zie paragraaf 4.3.

Dat maakt dat m²-waarden hier minder bruikbaar is om de marktpositie mee te bepalen. De waardeontwikkeling laat wél bruikbare uitkomsten zien (zie paragraaf 4.3).

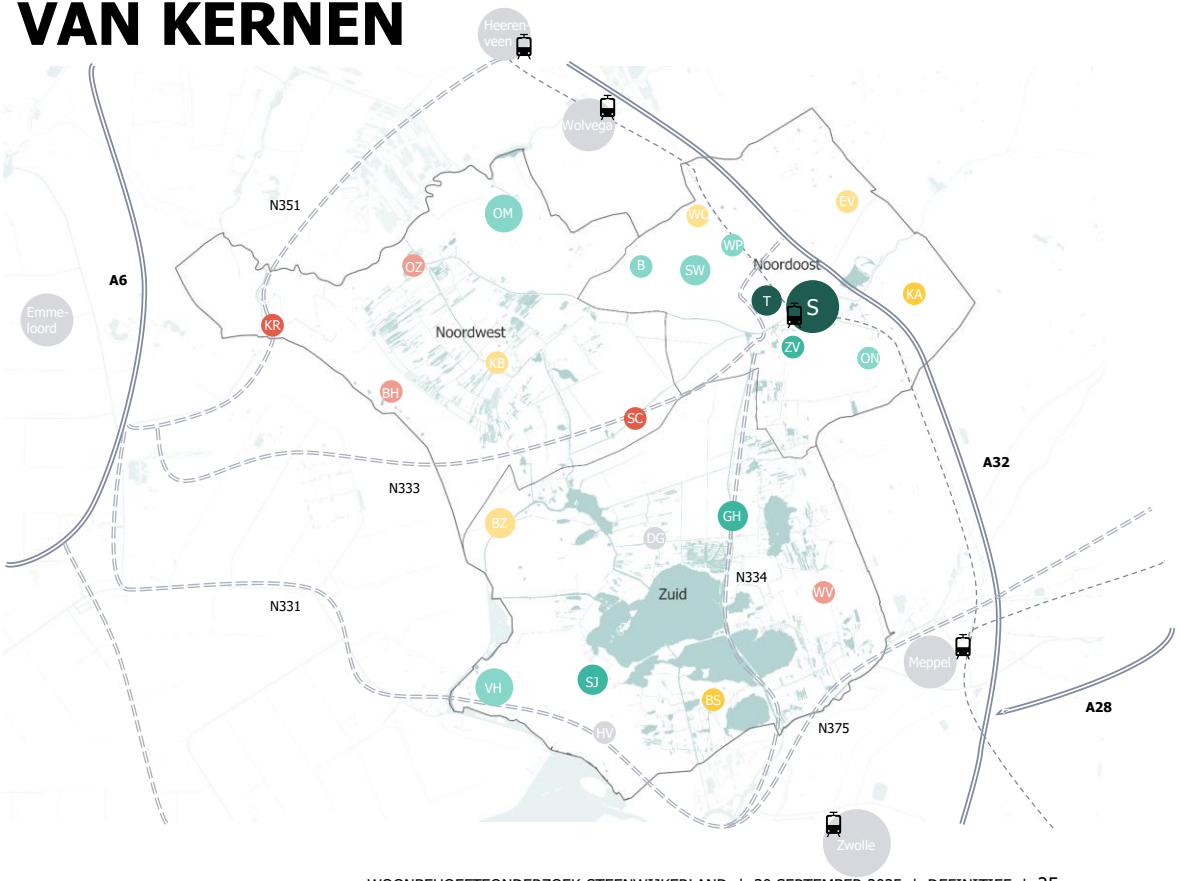


2.3 MARKTPOSITIE VAN KERNEN

Alles bij elkaar opgeteld: marktpositie

De optelsom van voorzieningen, bereikbaarheid en m²-waarde zegt iets over de marktpositie van plekken. Het gaat dan niet alleen om de marktpositie nu, maar vooral op de langere termijn, als de woningmarkt weer wat meer in evenwicht komt. Samengevat:

- Kernen in het noordoosten, en dan vooral Steenwijk, Steenwijkerwold en omliggende kernen ten zuiden van de A32, hebben nu en op de lange termijn de sterkste marktpositie. Dat zijn ook de plekken waar je het best kunt inspelen op de bovenregionale vraag.
- Giethoorn, Sint Jansklooster, Oldemarkt en Vollenhove hebben ook een sterke marktpositie. In het bijzonder in Oldemarkt is de markt flink aangetrokken ten opzichte van het vorige woonbehoefteonderzoek uit 2021. Dat zien we nu terug in een betere positie binnen Steenwijkerland.
- Blokzijl heeft van de grootste kernen de minst gunstige marktpositie. Dat was overigens in 2021 ook al zo. De relatief geïsoleerde ligging speelt daar een rol in.
- Kleine kernen in het noordwesten hebben de laagste marktpositie, maar zijn juist vaak gewild vanwege de ligging in de natuur. Dat geldt ook voor Wanneperveen in het zuiden.



2.4 VERHUISBEWEGINGEN IN- EN UITSTROOM

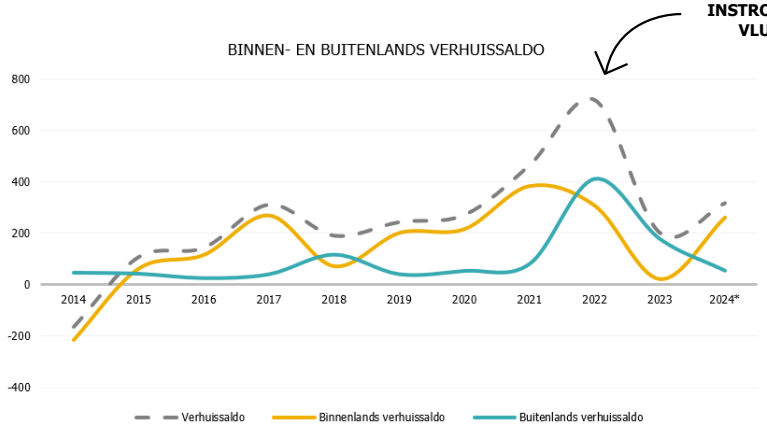
Aanbod genereert netto-instroom

De figuur rechts laat drie lijnen zien: in **geel** het binnenlands verhuissaldo (verhuizingen tussen Steenwijkerland en andere Nederlandse gemeenten), in **blauw** het buitenlands verhuissaldo (immigratie minus emigratie) en de **grijze** stippellijn is de resultante ervan: het netto-verhuissaldo in Steenwijkerland. De cijfers gaan over de periode 2014-2024 (waarbij het voor 2024 nog om voorlopige cijfers gaat).

Steenwijkerland heeft al sinds 2015 een positief binnenlands verhuissaldo, met steeds een gemiddelde netto-instroom van zo'n 200 personen per jaar. Af en toe zijn er piekjaren, zoals 2021 en 2022, toen er jaarlijks 300 tot 400 personen meer naar Steenwijkerland verhuisden dan er vertrokken. In 2023 viel de netto-instroom tegen, mede doordat er in dat jaar weinig woningen opgeleverd werden. Nieuwbouw in combinatie met toenemende overdruk elders is dan ook de belangrijkste factor achter netto-instroom: hoe meer je bouwt, hoe meer huishoudens naar gemeenten toe verhuizen waar wél aanbod is.

Buitenlandse instroom lijkt stabiel

Het buitenlands verhuissaldo lag jarenlang op ongeveer 50 personen per jaar, tot 2022, toen de oorlog in Oekraïne uitbrak. Het lijkt erop dat het saldo in 2024 weer op het niveau van voor 2022 lag. We zien geen schommelingen op basis van arbeidsmigratie en ook het absolute aantal immigranten is door de jaren heen constant. Dat is bijzonder, want uit cijfers voor heel Overijssel blijkt dat het aantal arbeidsmigranten dat in de provincie werkt tussen 2010 en 2017 is verdubbeld. Vermoedelijk verhuizen er wel arbeidsmigranten naar Steenwijkerland toe, maar schrijft lang niet iedereen zich in, bijvoorbeeld omdat ze korter dan vier maanden hier verblijven (inschrijven niet dan niet verplicht), omdat ze niet weten dat dat moet óf doen ze dat bewust niet. Je ziet ze dan dus niet in de cijfers terug.



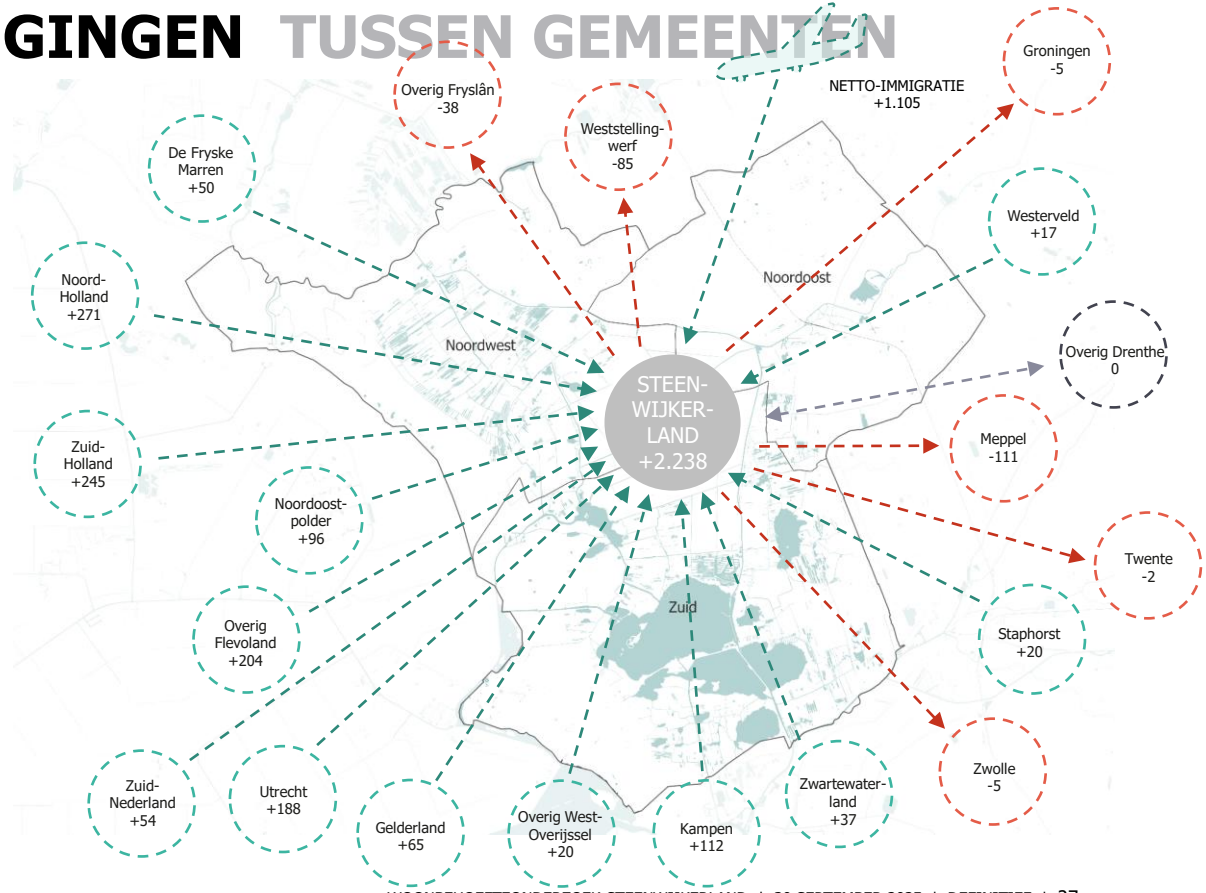
◄ Verhuissaldo in Steenwijkerland over de periode 2014-2024, met onderscheid naar binnenlandse en buitenlandse verhuizingen. Bron: CBS (2014-2024).

2.4 VERHUISBEWEGINGEN TUSSEN GEMEENTEN

Noordwaartse overdruk terug te zien in verhuiscijfers
De kaart laat zien hoe de verhuisbalans tussen Steenwijkerland en omliggende gemeenten, regio's en de rest van het land eruitziet. De cijfers gaan over de periode 2019-2023.

Binnenlandse instroom is vooral afkomstig uit gebieden ten zuidwesten, zuiden en zuidoosten van Steenwijkerland. De netto-instroom is het grootst uit Noord- en Zuid-Holland, Flevoland, Utrecht en de gemeente Kampen. Uitstroom richt zich juist op gemeenten ten noorden en oosten van Steenwijkerland, zoals Meppel en Weststellingwerf. Dat er de laatste jaren per saldo meer mensen naar Meppel verhuisden, komt doordat daar in die periode veel nieuwbouw is opgeleverd. De verhuisbalans met Zwolle is nagenoeg 0, terwijl die in het vorige woonbehoefteonderzoek uit 2021 nog ruim negatief was.

In de cijfers zien we duidelijk de 'olievlekwerking' terug die we op pagina 17 lieten zien: netto-instroom vanuit duurdere regio's zoals de Randstad en netto-uitstroom naar gebieden waar huizen nog relatief betaalbaar zijn.



2.4 VERHUISBEWEGINGEN PER LEEFTIJDSGROEP

Instroom gezinnen door verhuizingen toegenomen
De tabel rechts laat zien welke leeftijdsgroepen per saldo naar Steenwijkerland toe verhuisden en welke per saldo vertrokken, vergeleken met gemeenten en regio's in de buurt. Het gaat om binnenlandse verhuizingen.

Het instroompatroon van Steenwijkerland is typisch voor een plattelandsgemeente: jongeren trekken weg naar steden met een universiteit of hogeschool, terwijl andere groepen instromen, vooral in de gezinsleeftijd. We weten niet of zij 'terugkeerders' zijn en dus een binding hebben met de gemeente. Opvallend is dat het aantal 65-plussers niet groeit door verhuizingen. Dat Steenwijkerland sterk vergrijst (zie ook hoofdstuk 3), komt dus door de eigen bevolking die ouder wordt. Instroom van gezinnen komt dus als geroepen: het zorgt voor verjonging en draagt op termijn bijvoorbeeld bij aan behoud van voorzieningen in dorpen. Het saldo over de periode 2019-2023 (rechts) is veel positiever dan dat over de periode 2016-2019 uit het vorige woonbehoefteonderzoek.

REGIO/GEMEENTE	KINDEREN TOT 15 JR	JONGEREN 15-25 JR	JONGE GEZINNEN 25-50 JR	OUDERE GEZINNEN 50-65 JR	JONGE OUDEREN 65-85 JR	OUDEREN 85-PLUS	SALDO
Steenwijkerland	60	-100	145	125	0	0	225
West-Overijssel	380	-325	825	245	120	-5	1.245
Twente	465	-280	40	230	105	-25	535
Zuidoost-Fryslân	260	-465	515	225	90	20	645
Zuidwest-Drenthe	170	-210	405	210	145	25	745
Noordoostpolder	70	-70	155	10	-10	0	155

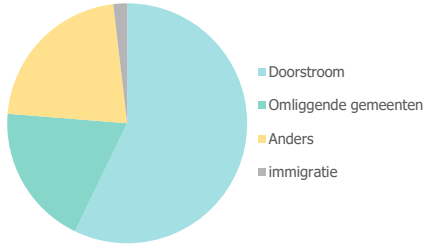
▲ Gemiddelde verhuissaldi per leeftijdsgroep over de periode 2019-2023, voor Steenwijkerland en omliggende gemeenten en regio's. De kleur van de cel geeft weer hoe groot de gemiddelde netto-toename of -afname was. Alleen binnenlandse verhuizingen. Saldi zijn afgerond op 5-tallen. Bron: CBS (2019-2023).

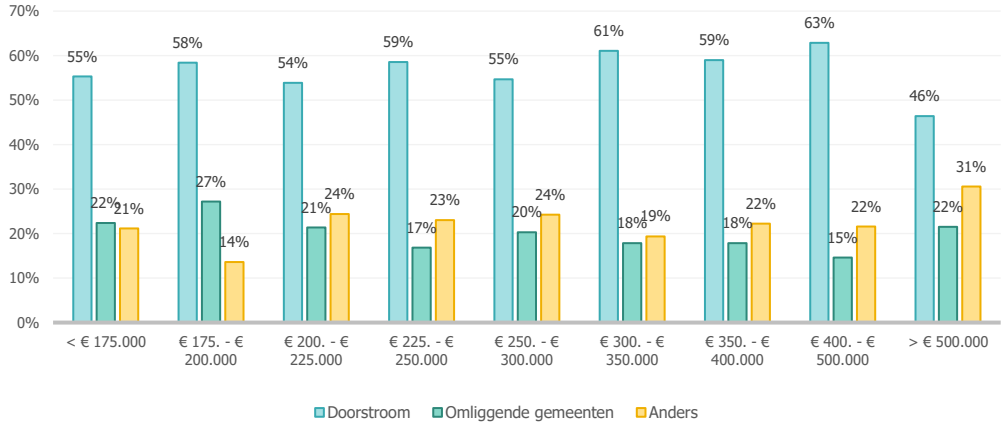
Afleesvoorbeeld: tussen 2019 en 2023 lag het saldo voor 0- tot 15-jarigen voor Steenwijkerland op +60. Er kwamen dus 60 kinderen meer wonen dan dat er vertrokken. Bij jongeren tussen 15 en 25 jaar was het saldo met -100 juist negatief. Er vertrokken dus 100 meer 15- tot 25-jarigen dan dat er kwamen wonen.

2.4 VERHUISBEWEGINGEN

Regionale verhuizers vaakst naar betaalbare woning
Rechts laten we zien waar personen die tussen 1 januari 2020 en 1 januari 2025 op een adres in Steenwijkerland kwamen wonen vandaan kwamen. De onderste figuur laat zien in wat voor woning zij kwamen wonen.

Meer dan de helft van de verhuizingen vond plaats binnen of tussen kernen in Steenwijkerland. Bij een op de vijf verhuizingen ging het om personen die eerst in een buurgemeente woonden. Een kwart kwam van verder. De groep 56- tot 75-jarigen kwam het vaakst van buiten de regio, terwijl 75-plussers juist het vaakst al in de regio woonden. We zien dat instroom van buiten de regio relatief vaak op dure woningen afkomt. Verhoudingsgewijs komen mensen uit buurgemeenten het vaakst af op goedkope woningen met een WOZ-waarde tussen de € 175.000 en € 200.000. Regionale verhuizers zijn dus de grootste 'bedreiging' voor de betaalbare voorraad. Jongeren verhuisden vaak over lange afstanden, vanuit steden met hoger onderwijs zoals Groningen, Amsterdam, Leeuwarden en Utrecht. Zij zijn waarschijnlijk 'terugkeerders'.





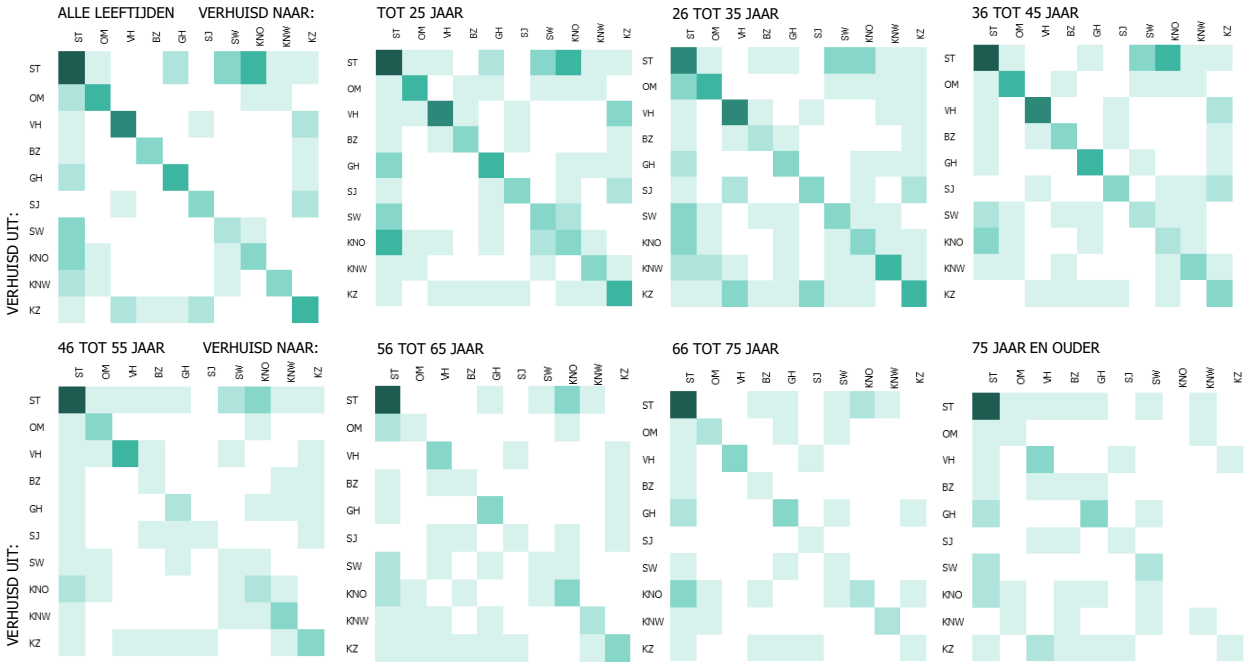
▲ Boven: afkomst van personen die tussen 1 januari 2020 en 1 januari 2025 op een adres in Steenwijkerland kwamen wonen. Onder: in wat voor woning kwamen zij terecht? Bron: BRP gemeente Steenwijkerland (2020 t/m 2024).

2.4 VERHUISBEWEGINGEN BINNEN DE GEMEENTE

Verhuispatroon verschilt per leeftijdsgroep

De figuren rechts laten per leeftijdsgroep zien hoe inwoners tussen 2020 en 2025 binnen Steenwijkerland verhuisden. Op de linker-as staat waar mensen eerst woonden, op de as bovenaan waar mensen naartoe verhuisden. Drie conclusies zijn overduidelijk:

- De binding met de eigen woonplaats is groot, zeker bij jongere leeftijdsgroepen. Op latere leeftijd neemt die binding af, maar zien we juist sterke relaties met plekken als Steenwijk, Vollenhove en Giethoorn, waar voorzieningen zijn. Daar bouwen kan dus helpen om in kleinere kernen doorstroom op gang te helpen.
- Steenwijkerwold en het cluster Kleine kernen Noordoost zijn belangrijke uitwijkopties voor verhuizers uit Steenwijk, vooral voor jonge huishoudens.
- Jongeren in de leeftijd 26 tot 35 jaar verhuizen het vaakst tussen kernen. Die groep kiest blijkbaar sneller voor een woning in een andere kern als daar wél passend aanbod is.



▲ Verhuisrelaties tussen kernen en clusters in Steenwijkerland, uitgesplitst naar leeftijdsgroep. Hoe donkerder groen, hoe vaker een verhuisbeweging plaatsvond.
Bron: BRP gemeente Steenwijkerland (2020 t/m 2024).

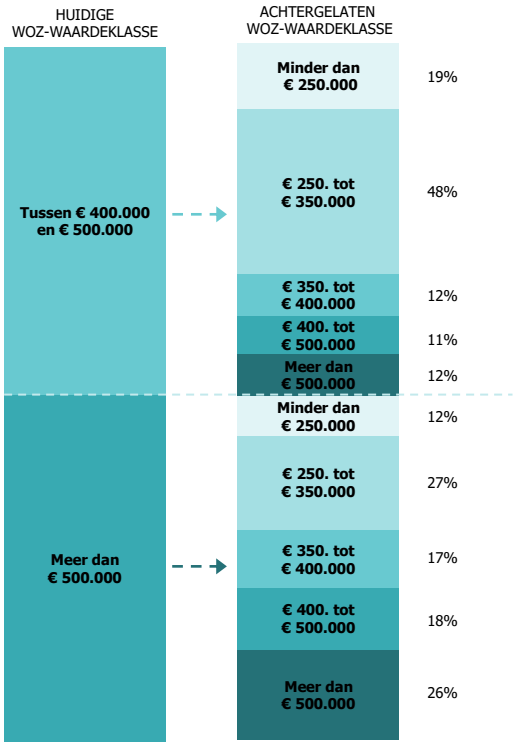
2.4 VERHUISBEWEGINGEN BINNEN DE GEMEENTE

Middelduur bouwen bevordert doorstroming meest

Rechts zie je wat voor woningen huishoudens achterlieten die een woning met een waarde van meer dan € 400.000 kochten. Het schema onderaan laat het effect van doorstroming onder ouderen zien: wat speelden zij vrij door een stap op de woningmarkt te zetten?

Huishoudens die verhuisden naar een woning met een waarde van € 400.000 tot € 500.000 lieten in bijna 60% van de gevallen een woning met een waarde van minder dan € 350.000 achter. Bij verhuizingen naar een woning met een waarde van meer dan € 500.000 was dat maar 27%. Bouwen in het middeldure segment helpt dus om betaalbare bestaande woningen vrij te spelen. Specifiek bij ouderen zien we dat ze in ruim een derde van de gevallen een goedkope woning achterlieten. Bij 75-plussers was dat zelfs in de helft van de situaties. Meestal gaat het om rijwoningen, behalve bij woningen met een waarde van minder dan € 175.000. Dan zijn het vaak appartementen. Bij een waarde vanaf € 300.000 laten ouderen vaak tweekappers achter, en vanaf een waarde vanaf € 400.000 verschuift dat naar vrijstaande woningen.

	WOZ-WAARDE				
LEEFTIJD	MINDER DAN € 250.000	€ 250.000 - € 350.000	€ 350.000 - € 400.000	€ 400.000 - € 500.000	MEER DAN € 500.000
55 tot 65 jaar	33%	26%	8%	11%	23%
66 tot 75 jaar	30%	27%	12%	12%	20%
76 jaar en ouder	45%	23%	8%	10%	14%



▲ Links: in welk segment speelden ouderen woningen vrij als zij doorstroomden? Rechts: in welk prijssegment lieten huishoudens die een woning met een waarde van meer dan € 400.000 kochten een woning achter? Bron: BRP gemeente Steenwijkerland (2020 t/m 2024), WOZ-registratie Steenwijkerland (2025).



3 DEMOGRAFIE EN DOELGROEPEN

3.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

We gaan in op demografische ontwikkelingen in de gemeente. We kijken naar:

- De samenstelling van inwoners en huishoudens nu en ontwikkelingen in de afgelopen jaren, in de hele gemeente, met onderscheid naar leeftijdsgroepen en typen huishoudens (paragraaf 3.2);
- Een vergelijking met andere regio's in de buurt (paragraaf 3.3);
- De samenstelling van inwoners en huishoudens per kern of cluster en de ontwikkeling daarvan in de afgelopen jaren (paragraaf 3.4);
- De verwachte kwantitatieve behoefte tot 2035, met een voorzichtige doorkijk naar de jaren daarna, en een vertaling naar wat dat betekent per kern of cluster. We doen dat langs verschillende scenario's (paragraaf 3.5);
- De verwachte ontwikkeling van doelgroepen (paragraaf 3.6).

Uitkomsten in het kort

- In 2014-2024 groeide Steenwijkerland met 1.650 huishoudens. Dat zijn dus gemiddeld 165 per jaar. In het vorige woonbehoefteonderzoek lag de groei nog op 115 per jaar, gemeten over de tien jaar ervoor. De gemeente wist dus meer huishoudens aan zich te binden. Het kantelpunt lag rond 2019. Met name het aantal 25- tot 45-jarigen groeit sindsdien snel. Dat zijn vaak gezinnen of stellen die mogelijk kinderen krijgen. We zien dat ook in de cijfers terug: tot 2019 daalde het aantal gezinnen nog licht, terwijl het daarna juist flink toenam. Dat is gunstig, want gezinnen houden de 'demografische' motor in kernen op gang.
- Steenwijkerland is relatief sterk vergrijsd, zeker vergeleken met het gemiddelde van heel Overijssel. Dat gaat gepaard met een sterke groei van het aantal alleenstaanden. Opvallend: Steenwijkerland vergrijst van binnenuit (zie ook pagina 28). Instroom van buiten komt dus als geroepen om de gemeente 'groen' te houden. Na 2035 neemt het aantal huishoudens van nature af, door sterfte onder babyboomers.
- Daar waar gebouwd werd, zagen we de grootste groei van het aantal huishoudens, zoals in Giethoorn en Oldemarkt. Dat bevestigt geluiden die we in gesprekken met marktpartijen hoorden: aanbod creëert vraag. Maar: het moet wel het juiste aanbod zijn.
- Tot 2035 groeit Steenwijkerland naar verwachting met zo'n 1.600 tot 2.100 huishoudens. Dat is door lokale en regionale vraag. De gemeente heeft de ambitie om ook een bijdrage te leveren aan het opvangen van bovenregionale vraag. Het gaat dan om nog eens 500 tot 750 woningen in de jaren 2031-2035 (en nog zo'n zelfde aantal voor de periode 2036-2040, dus buiten de tijdspanne van dit woonbehoefteonderzoek). Die aantallen landen in of direct om Steenwijk.
- De groei als gevolg van lokale en regionale vraag zorgt ervoor dat er in alle kernen een opgave is. In Steenwijk gaat het om zo'n 1.000 woningen extra tot 2035. In andere grotere kernen varieert het van tientallen tot zo'n 200. In de kleinste kernen is ook ruimte voor wat nieuws, maar toevoegen is daar wel maatwerk.

3.2 TERUGBLIK OP GEMEENTENIVEAU

Groei door huishoudensverdunning

De schema's hiernaast laten de ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens in Steenwijkerland zien over de periode 2014-2024, en ter referentie ook de ontwikkeling over de periode 2010-2020 uit het vorige woonbehoefte-onderzoek. Het aantal huishoudens nam de afgelopen tien jaar met 1.650 toe. Dat is een gemiddelde groei van zo'n 165 huishoudens per jaar. In het vorige onderzoek groeide Steenwijkerland nog met 115 huishoudens per jaar.

Het kantelpunt lag rond 2019: in de periode 2014-2019 groeide het inwonertal nog beperkt met zo'n 60 personen per jaar, terwijl dat in de periode 2019-2024 omklapte naar een forsere groei van ongeveer 155 per jaar. Met name bij 25- tot 45-jarigen zien we een forse groei. Het aantal huishoudens groeide mee: in de jaren 2014-2019 lag de groei nog op zo'n +65 per jaar, terwijl die in de jaren 2019-2024 jaarlijks zo'n +100 bedroeg. In absolute zin is de groep 65-plussers het sterkst gegroeid. Steenwijkerland vergrijst dus snel. Sinds 2021 telt de gemeente meer alleenstaanden dan gezinnen.

INWONERS	2014	2019	2024	Δ '14-'19	Δ '19-'24	Δ '14-'24	GEM. PER JAAR	VORIGE WBO
0 tot 15 jaar	7.445	6.940	6.845	-505	-95	-600	-60	-95
15 tot 25 jaar	4.815	5.055	5.050	240	-5	235	25	40
25 tot 45 jaar	9.635	9.280	9.900	-355	620	265	25	-110
45 tot 65 jaar	12.700	13.020	12.860	320	-160	160	15	45
65 jaar en ouder	8.760	9.650	10.820	890	1.170	2.060	205	210
STEENWIJKERLAND	**43.350**	**43.940**	**45.470**	**590**	**1.530**	**2.120**	**210**	**90**

HUISHOUDENS	2014	2019	2024	Δ '14-'19	Δ '19-'24	Δ '14-'24	GEM. PER JAAR	VORIGE WBO
alleenstaanden	5.585	6.275	6.900	690	625	1.315	130	95
paren	6.515	6.465	6.680	-50	215	165	15	35
gezinnen	6.515	6.510	6.685	-5	175	170	15	-15
STEENWIJKERLAND	**18.615**	**19.250**	**20.265**	**635**	**1.015**	**1.650**	**165**	**115**

▲ Ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens in Steenwijkerland, onderverdeeld naar leeftijdsgroepen en huishoudenstypen, over de periode 2014-2024. We laten ook de ontwikkeling per jaar over de periode 2010-2020 zien, uit het vorige woonbehoefteonderzoek uit 2021 (onder het kopje 'VORIGE WBO'). Afgerond op 5-tallen waardoor subtotalen kunnen afwijken van het randtotaal. Bron: CBS (2014, 2019, 2024).

In dezelfde periode zagen we ook een omslag in het aantal gezinnen, van stabilisatie naar ruime groei. Dat past in de trend dat gezinnen (weer) vaker naar meer landelijke gemeenten zoals Steenwijkerland verhuizen. Dat is gunstig, want gezinnen houden de 'demografische motor' op gang, waardoor dorpen leefbaar blijven en draagvlak voor voorzieningen blijft bestaan.

3.2 TERUGBLIK OP GEMEENTENIVEAU

Steenwijkerland vergrijst én ontgroent

Rechts staan de bevolkingspiramides voor Steenwijkerland voor de jaren 2004 en 2024 (**blauwe** staven), vergeleken met het gemiddelde in heel Overijssel (**zwarte** contouren). In 2004 vielen veel inwoners van Steenwijkerland in de gezinsleeftijd: een brede 'buik' van de piramide met veel 35- tot 50-jarigen en een brede voet met veel jongeren tot 20 jaar. De groep 35- tot 50-jarigen is nu 20 jaar ouder geworden en woont relatief vaak nog steeds in de gemeente. Zij vormen nu de groep (pre-)senioren. Hun kinderen zijn niet allemaal gebleven. Steenwijkerland telt vergeleken met heel Overijssel immers relatief weinig 20- tot 40-jarigen. De 'grijze druk' (aantal 65-plussers ten opzichte van 20- tot 65-jarigen) neemt daarmee toe en is fors vergeleken met heel Overijssel. De trend dat Steenwijkerland weer gezinnen aantrekt, is dus gunstig. Nieuwe aanwas van onderop houdt de demografische motor op gang en stimuleert verjonging in vergrijsde kernen. Overigens neemt het aantal babyboomers het komende decennium weer af als gevolg van sterfte. Dat gebeurt overal en is onvermijdelijk.



▲ Bevolkingspiramides voor Steenwijkerland in de jaren 2004 en 2024. Elke staaf geeft aan hoeveel mannen en vrouwen er in elke leeftijdsgroep zitten. De zwarte contouren geven de gemiddelde leeftijdsopbouw van de provincie Overijssel weer. Hoe breder de onderkant van de piramide, hoe meer jongeren er wonen. Andersom geldt: hoe 'boller' de bovenkant, hoe meer (aanstaande) ouderen (deels 'babyboomers') er zijn. De zwarte stippellijnen laten zien hoe Steenwijkerland in twintig jaar tijd veranderde van een gezinsgemeente naar een gemeente met veel vijftigers, zestigers en zeventigers. Bron: CBS (2004, 2024).

3.3 VERGELIJKING MET OMLIGGENDE REGIO'S

Opbouw vergelijkbaar met Zuid-Friese gemeenten
In de schema's hiernaast laten we zien hoe de leeftijdsopbouw en huishoudenssamenstelling van Steenwijkerland zich verhoudt tot die in omliggende regio's en gemeenten.

De leeftijdsopbouw in Steenwijkerland is vrijwel identiek aan die van gemeenten in het zuiden van Fryslân: relatief veel 45- tot 65-jarigen, een kleiner aandeel jongeren tot 25 jaar en een groter wordende groep 65-plussers. De opbouw is anders dan in West-Overijssel of Twente. Die regio's hebben grote steden als Zwolle en Enschede, waar veel meer jongeren wonen.

De huishoudenssamenstelling lijkt wat betreft het aantal gezinnen ook op Zuid-Fryslân. In Steenwijkerland wonen wel minder alleenstaanden en meer paren. Er wonen dus relatief veel oudere stellen in Steenwijkerland. Veel tweepersoons-ouderenhuishoudens veranderen de komende jaren in eenpersoonshuishoudens, als gevolg van sterfte. Dat heeft consequenties voor de woonvraag.

	0 TOT 15		15 TOT 25		25 TOT 45		45 TOT 65		65 JAAR OF OUDER	
REGIO'S/GEMEENTEN	2014	2024	2014	2024	2014	2024	2014	2024	2014	2024
% VAN BEVOLKING										
Steenwijkerland	17%	15%	11%	11%	22%	22%	29%	28%	20%	24%
West-Overijssel	19%	16%	12%	12%	26%	25%	27%	26%	16%	20%
Twente	18%	15%	12%	13%	25%	24%	27%	27%	18%	21%
Zuidoost-Fryslân	17%	15%	11%	11%	23%	22%	29%	28%	20%	24%
Zuidwest-Drenthe	17%	15%	11%	12%	23%	22%	29%	27%	20%	24%
Noordoostpolder	20%	18%	11%	13%	25%	25%	28%	26%	15%	19%

	ALLEENSTAANDEN		PAREN		GEZINNEN	
REGIO'S/GEMEENTEN	2014	2024	2014	2024	2014	2024
% VAN HUISHOUDENS						
Steenwijkerland	30%	34%	35%	33%	35%	33%
West-Overijssel	33%	36%	30%	30%	37%	34%
Twente	33%	37%	30%	29%	37%	34%
Zuidoost-Fryslân	32%	36%	33%	32%	35%	33%
Zuidwest-Drenthe	31%	35%	33%	32%	35%	32%
Noordoostpolder	29%	33%	32%	32%	39%	35%

▲ Leeftijdsopbouw en huishoudenssamenstelling in Steenwijkerland vergeleken met die in andere omliggende regio's en gemeenten, en de ontwikkeling daarvan over de periode 2014-2024, in percentages. Bron: CBS (2014, 2024).

3.4 TERUGBLIK PER KERN

De schema's op de volgende pagina laten zien hoe het aantal inwoners en huishoudens zich tussen 2014 en 2024 per kern of cluster ontwikkelde. We kijken ook naar de ontwikkeling van leeftijdsgroepen (jongeren, ouderen) en huishoudenstypen (alleenstaanden, gezinnen).

Overal groeide het aantal huishoudens

In heel Steenwijkerland groeide het aantal huishoudens tussen 2014 en 2024 met +1.650. Dat is omgerekend +8,9%. Giethoorn groeide in deze periode het sterkst, met een toename van 17%. De nieuwbouw in Giethoorn-Noord draagt voor het grootste deel bij aan deze groei. Oldemarkt groeide ook fors, met 15% meer huishoudens in tien jaar tijd. Andere grote groeiers waren Sint Jansklooster en Vollenhove, met beide meer dan 10% huishoudensgroei. In Steenwijkerwold daalde het aantal huishoudens op papier iets. Inmiddels is het aantal huishoudens weer op het oude niveau. Woonconcept brak daar namelijk vóór eind 2024 een aantal woningen af, en bouwde die in 2025 terug. Op papier daalde het aantal huishoudens in Steenwijkerwold dus tussen 2014 en 2024, maar in feite was er geen krimp.

Vergrijzing is overal zichtbaar

Gemiddeld is 24% van de inwoners in Steenwijkerland 65-plusser. In Blokzijl, Steenwijkerwold, Oldemarkt en Giethoorn ligt dat percentage nog iets hoger. Die kernen zijn dus relatief het sterkst vergrijsd. Opvallend is dat het aandeel 65-plussers in Giethoorn door de jaren heen stabiel bleef. In alle andere kernen was juist een stijging te zien. Meestal gaat een hoog aandeel ouderen samen met een hoog aandeel alleenstaanden. Dat geldt niet voor Vollenhove. Daar wonen veel 65-plus-stellen. Het cluster Kleine kernen Noordwest vergrijsde de afgelopen tien jaar het sterkst: in 2014 was 17% daar ouder dan 65 jaar, in 2024 was dat 24%. Daar gaat het deels om oudere alleenstaanden, maar óók om oudere stellen.

Gezinsrijke dorpen aan de oostkant

In de meeste kernen is ongeveer een derde van de huishoudens een gezin. In het cluster Kleine kernen Noordoost, in Sint Jansklooster en in het cluster Kleine kernen Zuid ligt dat nog wat hoger. In Sint Jansklooster wonen ook veel jongeren tot 25 jaar. Dat is dus een relatief jong dorp. In de clusters Kleine kernen Noordoost en Zuid wonen vooral gezinnen met wat oudere (inmiddels al volwassen) kinderen. Opvallend is dat Sint Jansklooster al langer veel gezinnen telt, terwijl in de clusters Kleine kernen Noordoost en Zuid pas de laatste jaren een groei te zien is. Het cluster Kleine kernen Noordoost is ook de enige plek in Steenwijkerland waar het aantal gezinnen de afgelopen tien jaar groeide. Dat komt waarschijnlijk door de bouw van Eeserwold.

Blokzijl stabiel, maar groeit de komende jaren

Blokzijl is de enige kern waar het inwonertal iets afnam. Het aantal huishoudens bleef daar stabiel. De komende jaren verandert dat: zowel in de sociale huur als in de koop wordt nieuwbouw toegevoegd. Dat vertaalt zich op termijn in meer inwoners en meer huishoudens.

3.4 TERUGBLIK PER KERN

	INWONERS				JONGEREN (TOT 25)			OUDEREN (65-PLUS)		
KERN/CLUSTER	2014	2024	Δ '14-'24		2014	2024	Δ '14-'24	2014	2024	Δ '14-'24
Steenwijk	18.785	19.860	1.075	5,7%	28%	26%	-75	21%	24%	855
Oldemarkt	2.485	2.620	135	5,4%	28%	24%	-60	22%	26%	130
Vollenhove	3.925	4.160	235	6,0%	30%	27%	-30	19%	24%	265
Blokzijl	1.135	1.120	-15	-1,3%	24%	24%	-5	25%	27%	20
Giethoorn	2.295	2.495	200	8,7%	26%	24%	-5	25%	25%	65
Sint Jansklooster	1.220	1.290	70	5,7%	33%	31%	0	15%	18%	50
Steenwijkerwold	1.730	1.715	-15	-0,9%	26%	25%	-25	23%	27%	65
Kleine kernen Noordoost	4.165	4.300	135	3,2%	30%	28%	-55	15%	20%	230
Kleine kernen Noordwest	3.295	3.470	175	5,3%	27%	24%	-55	17%	24%	255
Kleine kernen Zuid	4.310	4.445	135	3,1%	29%	28%	15	19%	22%	170
STEENWIJKERLAND	**43.350**	**45.470**	**2.120**	**4,9%**	**28%**	**26%**	**-365**	**20%**	**24%**	**2.060**

▲ Ontwikkeling van het inwonertal, het aandeel jongeren (tot 25 jaar) en het aandeel ouderen (65-plus) per kern of cluster, gemeten over de periode 2014-2024. **Blauw** = leeftijdsgroep komt relatief veel voor. Aantallen afgerond op 5-tallen waardoor subtotalen kunnen afwijken van het randtotaal. Bron: CBS (2014, 2024).

	HUISHOUDENS				ALLEENSTAANDEN			GEZINNEN		
KERN/CLUSTER	2014	2024	Δ '14-'24		2014	2024	Δ '14-'24	2014	2024	Δ '14-'24
Steenwijk	8.390	9.165	775	9,2%	34%	38%	600	34%	31%	65
Oldemarkt	1.045	1.200	155	14,8%	26%	33%	120	34%	30%	0
Vollenhove	1.630	1.795	165	10,1%	29%	33%	115	37%	35%	15
Blokzijl	525	525	0	0,0%	30%	36%	30	30%	29%	-10
Giethoorn	980	1.150	170	17,3%	26%	36%	160	35%	29%	-10
Sint Jansklooster	475	525	50	10,5%	22%	26%	30	43%	39%	0
Steenwijkerwold	795	785	-10	-1,3%	36%	38%	5	29%	32%	20
Kleine kernen Noordoost	1.700	1.785	85	5,0%	26%	28%	70	38%	39%	55
Kleine kernen Noordwest	1.390	1.520	130	9,4%	26%	29%	80	35%	32%	10
Kleine kernen Zuid	1.690	1.810	120	7,1%	23%	26%	80	39%	38%	30
STEENWIJKERLAND	**18.615**	**20.265**	**1.650**	**8,9%**	**30%**	**34%**	**1.315**	**35%**	**33%**	**170**

▲ Ontwikkeling van het aantal huishoudens en het aandeel alleenstaanden en gezinnen per kern of cluster, gemeten over de periode 2014-2024. **Blauw** = type huishouden komt relatief veel voor. Aantallen afgerond op 5-tallen waardoor subtotalen kunnen afwijken van het randtotaal. Bron: CBS (2014, 2024).

3.5 VERWACHTE BEHOEFTE

Hoeveel extra woningen zijn er nodig?

Steenwijkerland staat de komende tijd voor een grote opgave om extra woningen toe te voegen, via nieuwbouw of door transformatie van bestaand vastgoed. Er is vraag naar extra woningen door groei van binnenuit, bijvoorbeeld door starters, maar ook door instroom uit gemeenten in de regio. Daarbovenop heeft de gemeente de ambitie om een bijdrage te leveren aan de bovenregionale vraag. Het gaat om 1.000 tot 1.500 woningen in de periode 2031-2040 die in en direct rondom Steenwijk gebouwd moeten worden.

Steenwijkerland streeft ernaar zo vraaggericht mogelijk te programmeren. We berekenden daarom langs een aantal scenario's hoeveel woningen er nodig zijn voor lokale, regionale én bovenregionale vraag (zie de figuur op de pagina hierna voor een overzicht). Het bestaande woningtekort van 465* is daar al in meegenomen. We kijken vooruit tot 2035, met een voorzichtige doorkijk naar 2050. De opmerking daarbij is wel: hoe verder we vooruitkijken, hoe meer het koffiedik kijken wordt.

* Gebaseerd op cijfers van ABF Research

Scenario's vormen een bandbreedte

We rekenden eerst vier scenario's door:

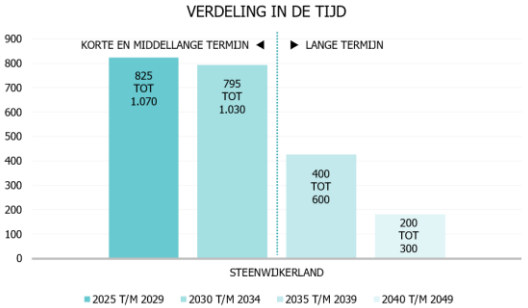
- Primos 2024: +1.600 woningen tot 2035
- Trend over 2014-2024: +2.100 woningen tot 2035
- Trend over 2019-2024: +2.500 woningen tot 2035
- Trend over 2021-2024: + 2.700 woningen tot 2035

We kozen ervoor om te werken met de bandbreedte van 1.600 (Primos) tot 2.100 woningen (trend 2014-2024). Een langjarige trend over tien jaar is stabieler; je rekent dan met jaren met veel vraag én jaren met 'normalere' marktomstandigheden.

We rekenden vervolgens twee extra scenario's door waar ook de bovenregionale vraag een plek in krijgt. Die komt bovenop de 2.100 woningen uit het trendscenario. Omgerekend gaat het om 2.600 tot 2.850 woningen tot 2035, waarbij de plus dus in en direct rondom Steenwijk terechtkomt. In de periode 2035-2040 komt daar nog zo'n zelfde aantal woningen voor bovenregionale vraag bij op.

Verdeling door de jaren heen

In de figuur hieronder laten we zien hoe de behoefte verdeeld is over de periode tot 2035, met een voorzichtig doorkijkje richting 2050. De vraag is vrijwel gelijk verdeeld. Je kunt er dus van uitgaan dat je de komende tien jaar elk jaar 160 tot 210 woningen moeten toevoegen om *in aantallen* de vraag te bedienen. Wat er daarna gebeurt, is nog onzeker, maar zoals het nu lijkt, is er ook dan nog wat ruimte voor nieuwbouw.



▲ Verdeling van de opgave voor lokale en regionale vraag door de jaren heen. Na 2035 is de prognose nog allesbehalve zeker. Gebaseerd op Primos (2025), CBS (2014-2024) en ABF (2024).

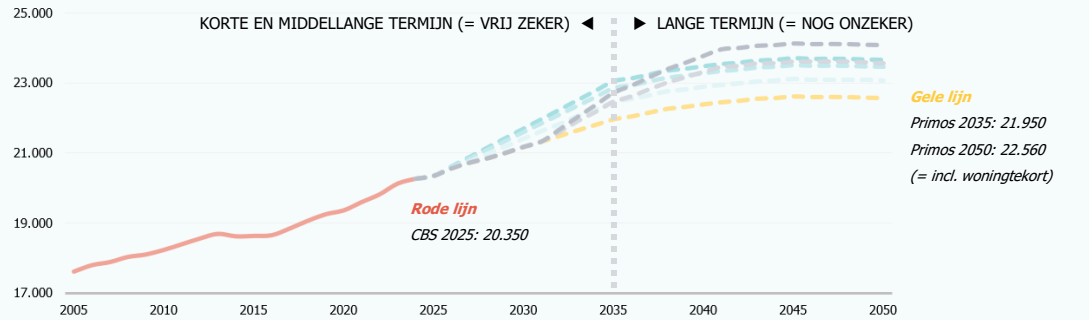
3.5 VERWACHTE BEHOEFTE

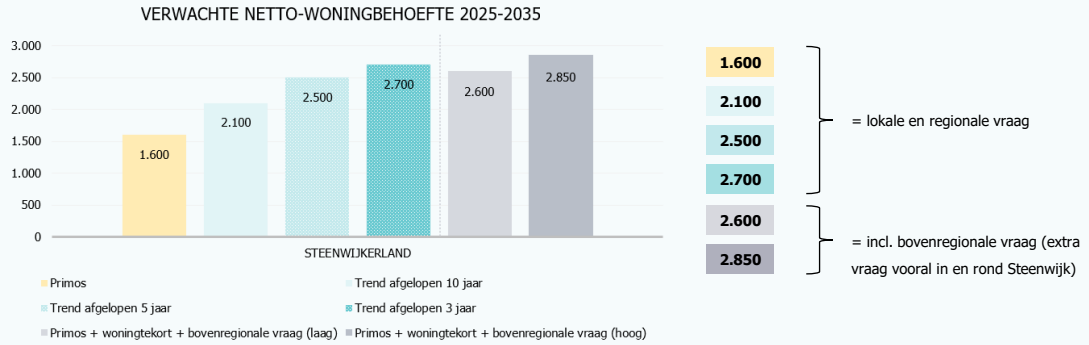
Samengevat: terugblik en prognose

Rechts staan alle scenario's in één overzicht: de feitelijke ontwikkeling tussen 2005 en 2024 (**rode** lijn), de Primos-prognose (**gele** lijn en balk), prognoses gebaseerd op langjarige trends (**blauwe** lijnen en balken) en de bovenregionale vraag die er na 2031 bovenop komt (**grijze** lijnen en balken). Alles is inclusief bestaand woningtekort.

WIE TREK JE MET DEZE NIEUWE WONINGEN AAN?

Wat voor soort huishoudens je aantrekt, hangt sterk af van plek en product. Bouw je voor de lokale en regionale vraag, dan zul je een mix van doelgroepen aantrekken, met wat meer de nadruk op kleinere huishoudens. Producten moeten passen bij hun vraag: kleiner, compacter, betaalbaar. Bouw je voor de bovenregionale instroom, dan zul je meer gezinnen en hogere-inkomensgroepen aantrekken. Zij vragen andersoortige producten: ruimere gezinswoningen zoals tweekappers en vrijstaand wonen, soms ook met speciale kwaliteiten, zoals hogere eisen rondom duurzaamheid of inrichting van de woonomgeving, en vaker koop. Zie hiervoor ook hoofdstuk 7.





3.5 VERWACHTE BEHOEFTE

Vertaling naar kernen

Rechts verdelen we de verwachte behoefte van 1.600 tot 2.100 extra woningen tot 2035 over alle kernen en clusters in Steenwijkerland. We houden rekening met:

- de marktpositie van kernen onderling: sommige kernen zijn op de lange termijn gewilder dan andere, door een combinatie van voorzieningen en bereikbaarheid, wat zich uit in hogere marktwaardes (zie ook de analyses in paragraaf 2.3);
- gesprekken met stakeholders;
- lokale verschillen, zoals in leeftijdsopbouw of nuances die uit de online vragenlijst naar voren kwamen.

Ons advies is om steeds binnen de bandbreedtes te programmeren. Bouw je in sommige kernen meer, dan moet je dat elders compenseren door minder te bouwen, zodat je op gemeenteniveau weer uitkomt op netto 1.600 tot 2.100 woningen erbij. Na 2035 groeien waarschijnlijk alleen Steenwijk en in mindere mate Oldemarkt en Vollenhove nog door lokale of regionale vraag. Dorpen direct rond Steenwijk profiteren mogelijk nog van wat bovenregionale vraag.

KERN/CLUSTER	NETTO-BEHOEFTE TOT 2035				ACCENT NA 2035
	LOKAAL EN REGIONAAL		BOVENREGIONAAL		
	LAAG	HOOG	LAAG	HOOG	
STEENWIJK-TUK	830	1.090	1.590	1.840	+++
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 / +
	1.600	2.100	2.100 + 500	2.100 + 750	

We tellen de bovenregionale vraag hier alleen op bij 'scenario 2.100'. Veel vraag in Steenwijkerland wijst erop dat de markt in andere gemeenten nog steeds krap is. Er is meer overdruk met meer instroom van buitenaf. Die krapte is er dan ook in steden als Zwolle. Huishoudens daar oriënteren zich breder en kijken ook naar Steenwijk. De noodzaak om voor bovenregionale vraag te bouwen, wordt groter. Er is dan reden om méér dan 2.100 woningen te bouwen. Blijft de vraag hangen op 'scenario 1.600'? Dan is de overdruk uit andere gemeenten minder hoog. De noodzaak om voor bovenregionale vraag te bouwen, is lager. Huishoudens vinden sneller een woning in Zwolle of dicht daaromheen, waardoor de noodzaak om naar Steenwijk te verhuizen afneemt.

▲ Verwachte netto-woningbehoefte per kern of cluster over de periode 2025 tot 2035, met een globale doorkijk naar de periode daarna. Gebaseerd op de behoefteraming zoals uitgewerkt op pagina 39-40 van dit woonbehoefteonderzoek. Aantallen afgerond op 5-tallen waardoor subtotalen kunnen afwijken van het randtotaal.

3.6 ONTWIKKELING VAN DOELGROEPEN

Groei in aantal kleine huishoudens blijft hoog

Het schema hiernaast laat zien hoe verschillende soorten huishoudens zich de komende jaren naar verwachting ontwikkelen. We gaan daarbij uit van de Primos-prognose inclusief het inlopen van het woningtekort, dus de onderkant van de bandbreedte uit het schema op de vorige pagina. Het gaat om een voorspelling op basis van trends. Richt je je de komende jaren op andere groepen dan in het verleden, dan krijg je andere prognose-uitkomsten.

We verwachten dat het aantal kleine huishoudens het sterkst gaat groeien, met daarbinnen een grote toename van het aantal oudere alleenstaanden en stellen. Dat past bij het beeld van toenemende vergrijzing in Steenwijkerland. Ook het aantal 'overige groepen' (vaak huishoudens van middelbare leeftijd, met oudere thuiswonende kinderen of jonge empty-nesters) groeit.

Belangrijk om te vermelden: er zijn twee redenen die het aannemelijk maken dat het aantal jonge stellen en gezinnen meer gaat groeien dan het schema aangeeft:

DOELGROEP	2025	2030	2035	2040	2045	2050
KLEINE HUISHOUDENS	**8.680**	**9.290**	**9.845**	**15.825**	**15.935**	**16.085**
Jonge alleenstaanden (35-)	1.280	1.240	1.165	1.465	1.420	1.375
Jonge stellen (35-)	700	735	660	795	735	690
Oudere alleenstaanden (65+)	3.145	3.575	4.005	5.965	6.220	6.465
Oudere stellen (65+)	3.555	3.745	4.020	5.650	5.525	5.415
GEZINNEN	**6.620**	**6.545**	**6.600**	**7.305**	**7.395**	**7.345**
Jonge gezinnen (35-)	810	775	850	6.510	6.590	6.590
Oudere gezinnen (35+)	5.810	5.770	5.755	795	805	755
OVERIGE GROEPEN	**5.050**	**5.330**	**5.505**	**5.715**	**5.785**	**5.835**
TOTAAL	**20.350**	**21.165**	**21.950**	**22.380**	**22.610**	**22.560**

▲ Verwachte ontwikkeling van doelgroepen in Steenwijkerland over de periode 2025-2035, met een globale doorkijk naar 2050, op basis van de Primos-prognose inclusief woningtekort. We maakten onderscheid tussen kleine huishoudens en gezinnen. Aantallen afgerond op 5-tallen waardoor subtotalen kunnen afwijken van het randtotaal. Bron: Primos (2025).

1. De hernieuwde instroom van gezinnen die we sinds de laatste jaren zien, werkt nog onvoldoende door in de Primos-prognose (de omslag was nog 'te kort geleden'). De groei zal in werkelijkheid dus wat hoger uitpakken.
2. Woningen in Steenwijkerland zijn relatief ruim én betaalbaar, vergeleken met bijvoorbeeld de omgeving Zwolle. Gezinnen zullen vanwege de prijs dus nóg vaker kiezen voor een gemeente als Steenwijkerland. De trendbreuk wordt dus waarschijnlijk nog sterker.



4 BESTAANDE VOORRAAD

4.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

We staan stil bij de bestaande voorraad in Steenwijkerland. Dat doen we langs een aantal thema's:

- Samenstelling van de voorraad, o.a. uitgesplitst naar eigendom, type en kwaliteiten (paragraaf 4.2);
- Waarde en waardeontwikkeling van plekken en producten (paragraaf 4.3);
- Kwaliteit van bestaande woningen en opgaven voor verduurzaming. En in het verlengde daarvan: welke woningen zijn daardoor op termijn het meest kwetsbaar (paragraaf 4.4)?
- Betaalbaarheid van wonen in het algemeen, en specifiek ingezoomd op risico's op energiearmoede (paragraaf 4.5);
- Risico's op achterblijvende investeringen in koopwoningen (paragraaf 4.6).

Uitkomsten in het kort

- Verduurzaming van bestaande woningen wordt steeds belangrijker, vanuit financieel oogpunt (lagere energielast, minder risico op energiearmoede), maar ook omdat een goed energielabel steeds belangrijker wordt bij verkoop. Juist in de particuliere voorraad is nog een flinke slag te maken. In heel Steenwijkerland staan bijna 3.500 koop- en particuliere huurwoningen die bovengemiddeld veel gas verbruiken. Ze staan verspreid over alle kernen, maar in de clusters Kleine kernen Noordwest en Zuid en in Giethoorn staan naar verhouding de meeste. Kijk hoe je eigenaren van deze woningen (nog meer) kunt helpen om keuzes te maken in verduurzaming. Denk aan energiecoaches of actief informeren over wat er kan. Er gebeurt al veel vanuit het team 'Gewoon besparen'.
- Corporaties hebben al flink verduurzaamd. Bij hen is de opgave een stuk beperkter. In de hele gemeente staan nog 380 woningen met een E-, F- en G-label. Die worden allemaal uiterlijk in 2028 verduurzaamd. Het grootste deel is van Woonconcept en deze woningen staan vrijwel allemaal in Steenwijk en Steenwijkerwold. Er staan ook nog 295 corporatiewoningen met een D-label. Huurders zijn daar soms een groot deel van hun inkomen aan energie kwijt. Zeker in Steenwijkerwold knelt dat nu al, want daar liggen woonlasten naar verhouding erg hoog en zijn inkomens relatief laag.
- Risico's op energiearmoede zijn het hoogst in de wijken Clingenborgh en De Gagels in Steenwijk. In Giethoorn is het risico opvallend genoeg ook verhoogd, maar dat komt daar meer door woningkwaliteit dan door inkomensniveaus. In Oldemarkt, Kuinre en Sint Jansklooster zijn de risico's het laagst. Dat geldt ook voor nieuwbouwwijken in Steenwijk.
- De streefhuren van corporaties liggen op 71% van wat ze op basis van punten mogen vragen. In Steenwijk, het cluster Kleine kernen Noordwest, Sint Jansklooster en Steenwijkerwold is dat nog wat minder. Daar zijn huurders het voordeligst uit; ze krijgen daar relatief veel kwaliteit voor hun geld. De laagste inkomens zijn ook voordeliger uit vanwege het tweehurenbeleid.

4.2 SAMENSTELLING VAN DE VOORRAAD

Veel corporatiehuur in Steenwijkerwold

Rechts laten we per kern of cluster zien hoe de voorraad in Steenwijkerland is samengesteld naar eigendom. Gemiddeld bestaat twee derde uit koopwoningen, maar in Oldemarkt en in de kleine kernen is dat 80 tot 90%. In Steenwijk, Vollenhove en Steenwijkerwold staan naar verhouding de minste koopwoningen (58%).

De sociale huursector vormt een kwart van de totale voorraad in Steenwijkerland. In Steenwijkerwold staan naar verhouding de meeste sociale huurwoningen (39%), in Oldemarkt de minste (6%). Dat is weinig, zeker voor een kern met veel voorzieningen. In het cluster Kleine kernen Noordwest staat bijna geen enkele sociale huurwoning.

De particuliere huurvoorraad is opgeteld 8% van het totaal. Deels gaat het om bezit van het voormalig gemeentelijk woningbedrijf dat in 2007 aan een vastgoedbedrijf is verkocht en sindsdien particulier verhuurd wordt. Tweede woningen komen het vaakst voor in Blokzijl en in de clusters Kleine kernen Noordwest en Zuid. Dat heeft waarschijnlijk te maken met de ligging in en rondom de Weerribben-Wieden.

	KOOP		CORPORATIE		PARTICULIERE HUUR		TWEEDE WONINGEN			
KERN/CLUSTER	AANTAL	%	AANTAL	%	AANTAL	%	AANTAL	%	TOTAAL	IN AANBOUW
Steenwijk	5.515	58%	3.165	33%	735	8%	100	1%	9.520	130
Oldemarkt	1.000	86%	70	6%	55	5%	30	3%	1.160	5
Vollenhove	1.090	58%	690	37%	60	3%	25	1%	1.870	0
Blokzijl	375	66%	130	23%	25	5%	35	6%	565	0
Giethoorn	810	71%	240	21%	55	5%	45	4%	1.145	5
Sint Jansklooster	390	74%	115	22%	5	1%	10	2%	520	0
Steenwijkerwold	475	58%	320	39%	10	1%	5	1%	810	10
Kleine kernen Noordoost	1.260	87%	105	7%	40	3%	40	3%	1.445	35
Kleine kernen Noordwest	1.330	85%	20	1%	130	8%	75	5%	1.560	10
Kleine kernen Zuid	1.385	81%	150	9%	75	4%	90	5%	1.700	10
STEENWIJKERLAND	**13.630**	**67%**	**5.010**	**25%**	**1.200**	**6%**	**460**	**2%**	**20.300**	**210**

▲ Samenstelling van de woningvoorraad naar eigendom, in aantallen en relatief, per kernen of cluster. **Blauw** = eigendomsvorm komt substantieel meer voor dan gemiddeld. Aantallen afgerond op 5-tallen waardoor subtotalen kunnen afwijken van het randtotaal. Exclusief standplaatsen voor woonwagens (zie daarvoor pagina 104). Bron: VHE-bestanden corporaties (2025), WOZ-registratie Steenwijkerland (2024).

Als een huiseigenaar naast zijn of haar eigen woning nog één woning in bezit heeft, dan is dat volgens de definitie van het Kadaster een *tweede woning*. Als een huiseigenaar naast zijn of haar eigen woning twee of meer woningen in bezit heeft, dan vallen die extra woningen onder *particuliere huur*. Particuliere verhuurders kunnen personen zijn (vaak met een klein aantal particuliere huurwoningen) of organisaties zoals pensioenfondsen (vaak met veel particuliere huurwoningen). Een bijzonderheid is het bezit van vastgoedbedrijf Grouwels: dat wordt tegen sociale prijzen verhuurd, maar valt wel onder particuliere huur.

N.B.: Onder woningen verstaan we alle panden die volgens de BAG een woonbestemming hebben. De optelsom van alle woningen wijkt altijd wat af van het aantal huishoudens. We adviseren om in discussies over de woningbehoefte altijd te rekenen met de netto-behoefte zoals in hoofdstuk 3 genoemd en niet te kijken naar het huidige aantal woningen.

4.2 SAMENSTELLING VAN DE VOORRAAD

In woondorpen vooral veel vrijstaand

In het schema rechts staat per kern of cluster hoe de voorraad is verdeeld naar type, met onderscheid in koop, corporatiehuur en particuliere huur of tweede woningen.

In veel kernen is vrijstaand wonen dominant. In de kleine kernen en in Giethoorn is dat minimaal de helft van de voorraad. In Sint Jansklooster staan juist veel tweekappers, in Blokzijl en Vollenhove veel rijwoningen. Het aantal rij-koopwoningen verschilt behoorlijk per kern, terwijl dat nu juist producten zijn die erg gewild zijn vanwege hun betaalbaarheid. Starters hebben daardoor niet overal even grote kansen om in te stromen op de koopmarkt.

In de sociale huursector is de eengezins-rijwoning het dominante type. Huurappartementen staan vooral in Steenwijk en Vollenhove. Opvallend: in basiskernen staan relatief veel grondgebonden nultredenwoningen, maar in voorzieningenkernen – en zeker in Steenwijk – valt het aanbod tegen. De doelgroep wil daar vaak juist wel wonen. In Steenwijk staan wel veel zorggeschikte appartementen.

	KOOP						CORPORATIEHUUR				PART. HUUR / TWEEDE WONINGEN			
KERN/CLUSTER	AANTAL	RIJ	2^1	VRIJ	APP	GGB 0-TR	AANTAL	EGZ	APP	GGB 0-TR	AANTAL	EGZ	APP	GGB 0-TR
Steenwijk	5.515	24%	20%	13%	2%	0%	3.165	18%	15%	1%	835	2%	5%	0%
Oldemarkt	1.000	23%	18%	42%	2%	1%	70	1%	2%	4%	85	6%	1%	0%
Vollenhove	1.090	25%	17%	15%	2%	0%	690	25%	10%	2%	85	3%	1%	0%
Blokzijl	375	26%	20%	19%	1%	1%	130	12%	5%	7%	60	8%	1%	0%
Giethoorn	810	6%	11%	50%	1%	1%	240	12%	3%	7%	100	7%	1%	0%
Sint Jansklooster	390	16%	21%	38%	1%	0%	115	12%	0%	9%	15	3%	0%	0%
Steenwijkerwold	475	12%	18%	26%	1%	0%	320	29%	5%	6%	15	1%	0%	0%
Kleine kernen Noordoost	1.260	6%	8%	72%	0%	1%	105	7%	1%	0%	80	5%	0%	0%
Kleine kernen Noordwest	1.330	21%	8%	57%	0%	0%	20	0%	0%	0%	205	13%	0%	0%
Kleine kernen Zuid	1.385	5%	17%	58%	1%	0%	150	5%	3%	1%	165	8%	1%	0%
STEENWIJKERLAND	**13.630**	**19%**	**17%**	**30%**	**2%**	**0%**	**5.010**	**14%**	**9%**	**2%**	**1.660**	**4%**	**2%**	**0%**

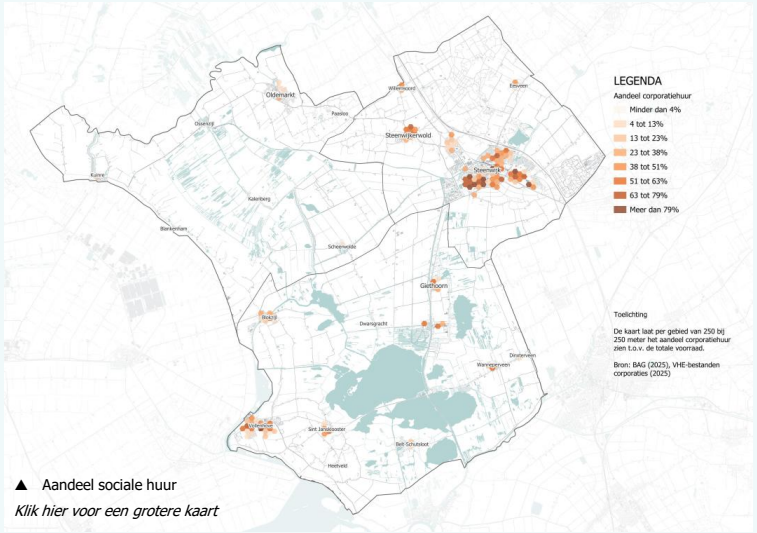
▲ Samenstelling van de woningvoorraad naar eigendom en type, per kern of cluster. **Blauw** = type komt substantieel meer voor dan gemiddeld. De percentages tellen horizontaal op tot 100%. De aantallen zijn exclusief woningen waarvan type en eigendom (nog) onbekend zijn. Aantallen afgerond op 5-tallen waardoor subtotalen kunnen afwijken van het randtotaal. Exclusief standplaatsen voor woonwagens (zie daarvoor pagina 104). 'GGB 0-TR' = grondgebonden nultreden. Bron: VHE-bestanden corporaties (2025), WOZ-registratie Steenwijkerland (2025).

N.B.: Er bestaat geen goed overzicht van hoeveel grondgebonden nultredenwoningen er in de koop- of particuliere huurvoorraad staan. We maakten daarom een inschatting op basis van 'soortobjectcodes' uit de WOZ-registratie van de gemeente. Bij bungalows en woningen specifiek voor senioren gingen we ervan uit dat die nultreden zijn. Het daadwerkelijke aantal grondgebonden nultredenwoningen ligt waarschijnlijk hoger.

4.2 SAMENSTELLING VAN DE VOORRAAD

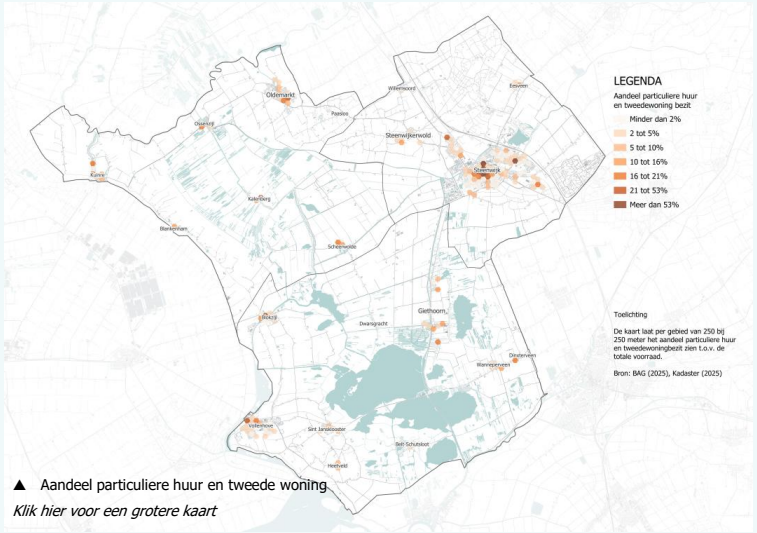
Kader: Spreiding huurwoningen over de gemeente

De twee kaarten hieronder laten zien hoe het aanbod aan corporatiehuur en particuliere huur of tweede woningen verdeeld is over de gemeente.



▲ Aandeel sociale huur

Klik hier voor een grotere kaart



▲ Aandeel particuliere huur en tweede woning

Klik hier voor een grotere kaart

4.2 SAMENSTELLING VAN DE VOORRAAD

Kader: Kenmerken van de woningvoorraad

Het schema hieronder laat per type woning en per kern of cluster het gemiddelde bouwjaar en de gemiddelde oppervlakte van woningen zien.

	GEMIDDELD BOUWJAAR											GEMIDDELDE OPPERVLAKTE										
			KOOP			CORPORATIEHUUR			PART. HUUR / TW. WONING					KOOP			CORPORATIEHUUR			PART. HUUR / TW. WONING		
KERN/CLUSTER	RIJ	2^1	VRIJ	APP	GGB 0-TR	EGZ	APP	GGB 0-TR	EGZ	APP	GGB 0-TR	RIJ	2^1	VRIJ	APP	GGB 0-TR	EGZ	APP	GGB 0-TR	EGZ	APP	GGB 0-TR
Steenwijk	1974	1981	1968	1982	1974	1972	1982	1986	1967	1964		120	140	180	120	160	105	70	80	130	65	
Oldemarkt	1974	1976	1967	1992	1986	2008	1983	1975	1965	1923		120	135	165	105	90	105	65	50	115	90	
Vollenhove	1971	1983	1961	1994		1970	1995	1990	1947	1946		130	155	190	90		105	70	105	140	90	
Blokzijl	1922	1988	1961		1971	1972	2000	1998	1851	1811		120	150	175		140	105	65	120	160	145	
Giethoorn	1976	1978	1958	2003	1959	1971	1991	1981	1958	1973		120	145	195	90	160	100	105	90	195	115	
Sint Jansklooster	1984	1985	1963	2005		1969		1989	1971			125	145	180	145		105		105	165		
Steenwijkerwold	1978	1965	1970	1963		1968	1996	1972	1958			120	140	190	50		90	60	85	195		
Kleine kernen Noordoost	1981	1957	1948		1967	1967	1955		1953			110	155	205		150	85	45		215		
Kleine kernen Noordwest	1962	1967	1954	1960		2009	2013		1951			115	155	265	70		135	85		175		
Kleine kernen Zuid	1978	1969	1953	2000	1971	1972	1995	1993	1948	1878		145	165	255	100	140	100	65	100	270	100	
STEENWIJKERLAND	**1971**	**1978**	**1958**	**1982**	**1973**	**1971**	**1985**	**1985**	**1951**	**1959**	**1983**	**125**	**145**	**210**	**110**	**140**	**105**	**70**	**90**	**180**	**70**	**125**

▲ Gemiddeld bouwjaar en gemiddelde oppervlakte per product en per kern of cluster. Bij bouwjaar: **donkerblauw** = na 2005, **lichtblauw** = na 1990, **lichtgeel** = voor 1960, **donkergeel** = voor 1945. Bij oppervlakte: **blauw** = oppervlakte is relatief groot. Oppervlaktes afgerond op 5-tallen. 'GGB 0-TR' = grondgebonden nultreden. Bron: BAG (2025), WOZ-registratie Steenwijkerland (2025), VHE-bestanden corporaties (2025).

4.2 SAMENSTELLING VAN DE VOORRAAD

Kader: Woningen voor kleine huishoudens

In het schema hieronder staat hoeveel woningen voor kleine huishoudens er per kern of cluster zijn en hoeveel daarvan relatief nieuw zijn (gebouwd na 1990).

Woningen voor kleine huishoudens zijn maximaal 80 m² groot en betaalbaar (WOZ-waarde tot € 275.000 of een streefhuur tot de eerste aftoppingsgrens).

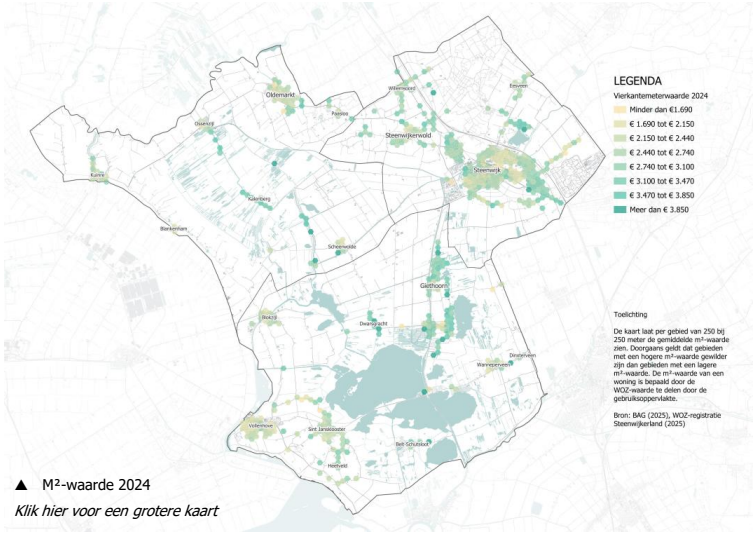
KERN/CLUSTER	KOOP	CORPORATIEHUUR	PART. HUUR / TW. WONING	TOTAAL
Steenwijk	275 (10)	925 (190)	330 (50)	1.535 (250)
Oldemarkt	35 (5)	50 (5)	10 (0)	95 (10)
Vollenhove	15 (5)	75 (50)	5 (0)	100 (50)
Blokzijl	15 (0)	30 (30)	5 (0)	45 (30)
Giethoorn	10 (0)	25 (0)	< 5 (0)	35 (0)
Sint Jansklooster	5 (< 5)	0 (0)	0 (0)	5 (< 5)
Steenwijkerwold	15 (0)	70 (0)*	< 5 (0)	90 (0)
Kleine kernen Noordoost	35 (0)	40 (0)	5 (0)	75 (0)
Kleine kernen Noordwest	30 (< 5)	0 (0)	15 (0)	45 (< 5)
Kleine kernen Zuid	5 (< 5)	45 (30)	5 (0)	55 (35)
STEENWIJKERLAND	**440 (20)**	**1.255 (305)**	**380 (50)**	**2.080 (375)**

▲ Aanbod voor kleine huishoudens per kern of cluster. Hieronder verstaan we: woningen van maximaal 80 m² woonoppervlakte én een WOZ-waarde lager dan € 275.000 (bij koop en particuliere huur) of een streefhuur tot de eerste aftoppingsgrens (bij corporatiehuur). Tussen haakjes: aandeel dat gebouwd is na 1990 (en dus over een zekere mate van kwaliteit beschikt). Twee opmerkingen: (1) WOZ-waarden liggen meestal altijd lager dan vraag- en verkoopprijzen, dus bij verkoop is het aanbod waarschijnlijk kleiner, en (2) corporaties werken met een tweehurenbeleid, waardoor huren soms verlaagd worden tot de aftoppingsgrenzen. Het aanbod aan betaalbare huur is in de praktijk dus iets groter dan deze tabel laat zien. Bron: BAG (2025), VHE-bestanden corporaties, WOZ-registratie Steenwijkerland (2025).

4.3 WAARDE EN WAARDEONTWIKKELING

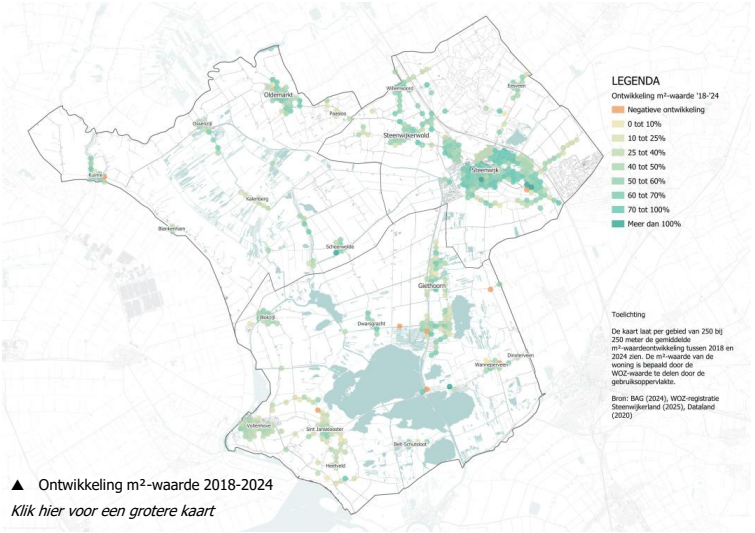
Noordoosten steeg het hardst in waarde

De kaarten hieronder laten per gebied van 250 bij 250 meter de gemiddelde m²-waarde van woningen zien in 2024 en de ontwikkeling ervan tussen 2018 en 2024. Zoals we eerder al zagen, hebben kernen in of dicht bij de Weerribben-Wieden de hoogste m²-waarden. Natuurschoon weegt hier zwaar in mee. De stijging van m²-waarden was juist het grootst in het noordoosten van de gemeente. Dat is verklaarbaar: Steenwijk en dorpen daar direct omheen zijn gewild vanwege de aanwezigheid van een volledig pakket aan voorzieningen én de goede bereikbaarheid en ligging aan het spoor en de A32. De toegenomen vraag uit zich in hogere woningwaardes.



▲ M²-waarde 2024

Klik hier voor een grotere kaart



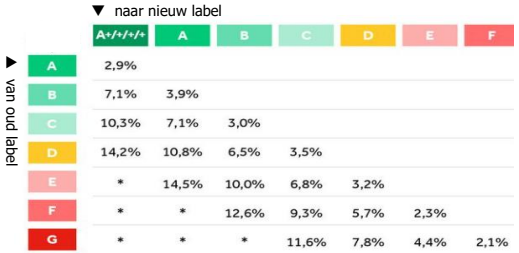
▲ Ontwikkeling m²-waarde 2018-2024

Klik hier voor een grotere kaart

4.4 DUURZAAMHEID

Grootste verbeterslag nodig in particuliere voorraad

Dat in een gespannen woningmarkt vrijwel alle woningen gewild zijn, betekent niet dat er geen opgave ligt. Het is ook voor de lange termijn belangrijk dat woningen gewild zijn en blijven. Investeer je te weinig in de bestaande (vooral particuliere) voorraad, dan loop je het risico dat er op termijn vraaguitval ontstaat. Dat wordt vooral merkbaar als de vraag als gevolg van sterfte onder babyboomers afneemt. Zonder extra instroom uit het buitenland gaan we dat naar verwachting na 2035 steeds vaker merken. Het risico op vraaguitval is het grootst bij woningen die pas bij overlijden van de laatste bewoner op de markt komen.



▲ Verhoging van verkoopprijs na één of meer labelsprongen.

* = labelsprong weggelaten omdat die in de praktijk minder realistisch is.

Bron: NOS & NVM / Brainbay.

We zien namelijk dat verkoop van een woning vaak juist aanleiding is om te verbouwen, verduurzamen of verbeteren. Door de hoge energieprijzen wordt de energetische kwaliteit van huizen steeds belangrijker in de keuze voor een woning (zie de figuur links). Denk daarom als gemeente na over instrumenten die particulieren helpen om in hun woning te investeren.

Om hoeveel woningen gaat het?

Corporaties zijn goed op weg: alle 380 woningen met E-, F- en G-labels die ze begin 2025 nog hadden, worden uiterlijk in 2028 aangepakt. Ter referentie: in 2021 stonden er nog 740 van zulke woningen. Rechts staat hoeveel huizen een D-label hebben. Daar zijn investeringen op termijn ook wenselijk. Zeker als het om grote huizen gaat, ligt energiearmoede op de loer. De energierekening is dan vaak alsnog fors. In de particuliere voorraad is de opgave omvangrijker en verspreider. Daar verbruiken nog zo'n 3.500 woningen bovengemiddeld veel gas. Op de volgende pagina's zien we waar zulke woningen staan.

	CORPORATIES		PARTICULIER	
	WONINGEN MET LABEL D		HOOG RELATIEF GASVERBRUIK*	
KERN/CLUSTER	AANTAL	%	AANTAL	%
Steenwijk	270	9%	1.080	17%
Oldemarkt	0	0%	300	27%
Vollenhove	<5	0%	115	10%
Blokzijl	0	0%	115	26%
Giethoorn	0	0%	285	31%
Sint Jansklooster	<5	1%	80	20%
Steenwijkerwold	15	5%	95	19%
Kleine kernen Noordoost	<5	4%	350	26%
Kleine kernen Noordwest	0	0%	590	38%
Kleine kernen Zuid	0	0%	475	31%
STEENWIJKERLAND	**295**	**6%**	**3.480**	**23%**

▲ Aantal corporatiewoningen en particuliere woningen waarbij verduurzamen nodig is. Bij corporatiewoningen: op termijn aandacht voor D-labels. Er staan ook nog woningen met E-, F- en G-labels, maar die worden allemaal uiterlijk in 2028 aangepakt. Bij particulier bezit: bovengemiddeld relatief gasverbruik* bij woningen van voor 1992 = verbetering nodig. **Blauw** = hoog aandeel. Aantallen afgerond op 5-tallen. Bron: BAG (2025), WOZ-registratie Steenwijkerland (2025), CBS (via netbeheerders) (2023).

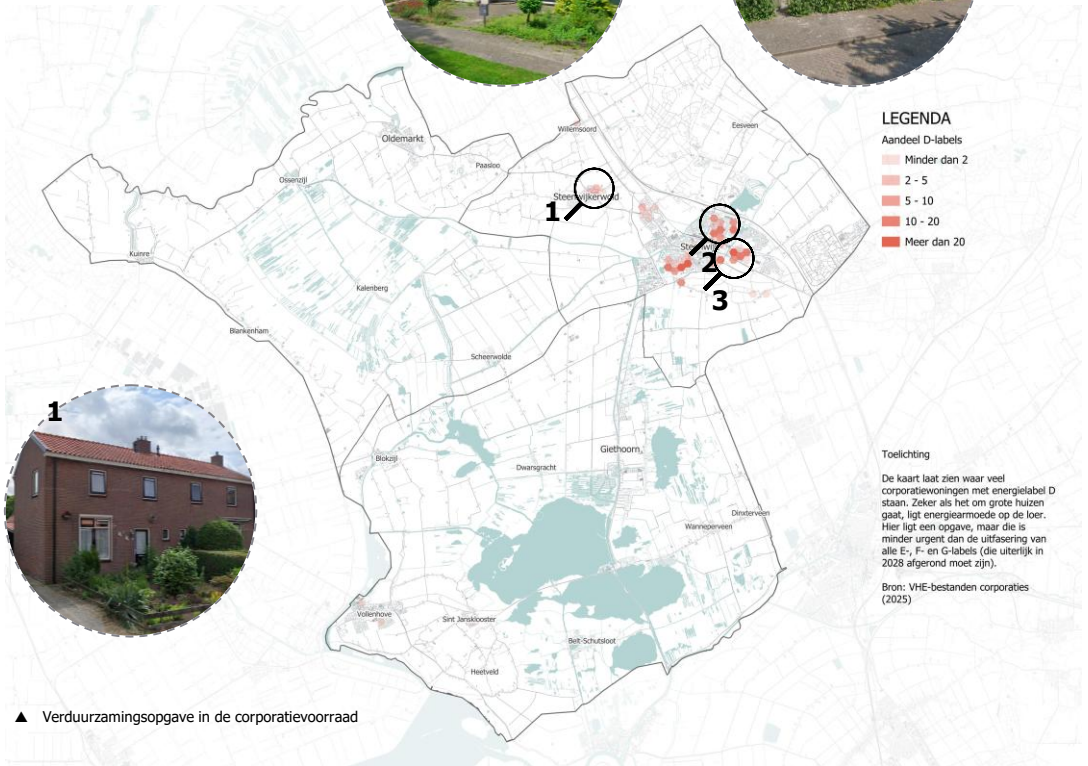
* We werken hier met het relatief gasverbruik, omdat particuliere woningen vaak geen (actueel) vastgesteld energielabel hebben.

4.4 DUURZAAMHEID

Waar moeten corporaties woningen verbeteren?
De corporaties hebben al plannen om al hun 380 woningen met een E-, F- of G-label aan te pakken. Rechts laten we zien waar clusters zijn met corporatiewoningen met D-labels. Dat zijn er nog 295 in de hele gemeente. Daar zijn op termijn ook investeringen nodig. De foto's geven een beeld van het soort woningen waar het om gaat. De cijfers corresponderen met de locaties op de kaart.

Vaak gaat het om vroeg-naoorlogse rijen of ruime gezinswoningen uit de jaren 70. Plekken waar de verbeteropgave het urgentst is en het aantal woningen het grootst is:

- Steenwijk-Oostermeenthe: Dieptol, Oostercluft, Westercluft
- Steenwijk-De Gagels: Burgemeester Voetelinkstraat, Thorbeckestraat, Hendrik de Vroomestraat, Willem van der Veerstraat
- Steenwijk-West: Irisstraat, Jan van Riebeeckstraat, P.C. Hooftstraat
- Steenwijkerwold: Blaankamp, Ten Holtheweg



▲ Verduurzamingsopgave in de corporatievoorraad

4.4 DUURZAAMHEID

Waar zit de opgave in de particuliere sector?
De kaart rechts laat de energetische kwaliteit van particuliere woningen zien (gemeten jaarlijks verbruik in aantal kuub gas per kuub woning, dus relatief). Om te bepalen welke huizen bovengemiddeld veel gas verbruiken (zie ook het schema op pagina 51), keken we naar woningen die gebouwd zijn vóór 1992, omdat eisen met betrekking tot isolatie vanaf dat jaar in het Bouwbesluit zijn vastgelegd. Gasverbruik is meer dan stroomgebruik een goede indicator voor de energetische kwaliteit van particuliere woningen, die vaak nog geen vastgesteld energielabel hebben.

De kaart laat direct zien dat de opgave in de particuliere voorraad vele malen groter en veel verspreider is dan bij het corporatiebezit. De opgave is het grootst in Giethoorn, Belt-Schutsloot, Wanneperveen, dorpen in de Weerribben-Wieden, Sint Jansklooster en in delen van Steenwijk en Oldemarkt. In veel kernen zijn de opgaven het grootst in de dorpskern, met vaak oude woningen waar verduurzamen lastig is. In Steenwijk gaat het ook om het centrum en oudere buurten daar direct omheen.







▲ Verduurzamingsopgave in de particuliere voorraad

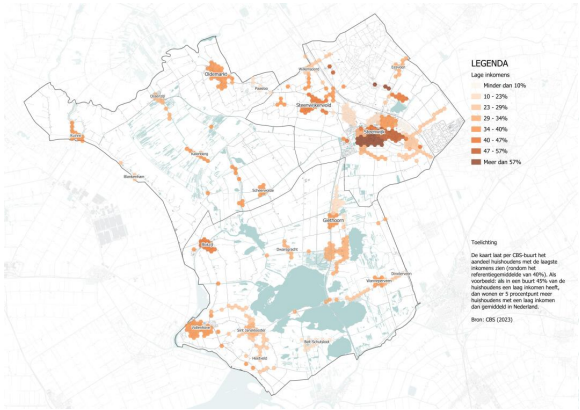
4.5 BETAALBAARHEID INKOMENSVERDELING

Laagste inkomens in Steenwijk

De kaartjes hieronder laten zien waar relatief veel lagere-, midden- en hogere-inkomensgroepen wonen. De gegevens gaan over 2023, het meest recente jaar waarover het CBS inkomenscijfers heeft gepubliceerd. Het CBS kijkt naar de 40% laagste inkomens en 20% hoogste inkomens. Als voorbeeld: op plekken waar de groep laagste inkomens 45% is, is die groep dus relatief groot. In Steenwijkerland zien we de meeste lage inkomens in en direct om Steenwijk, in Steenwijkerwold en in Blokzijl. In Steenwijk en Steenwijkerwold valt dat samen met een hoog aandeel sociale huur. Middeninkomens zien we vooral aan de randen van Steenwijk en in Tuk. De hoogste inkomens wonen in de kleinste kernen, in Giethoorn en in nieuwere delen van Steenwijk. In kernen in de Weerribben-Wieden zijn alle inkomensgroepen ongeveer even groot.

▼ Lage inkomens (40% als grens)

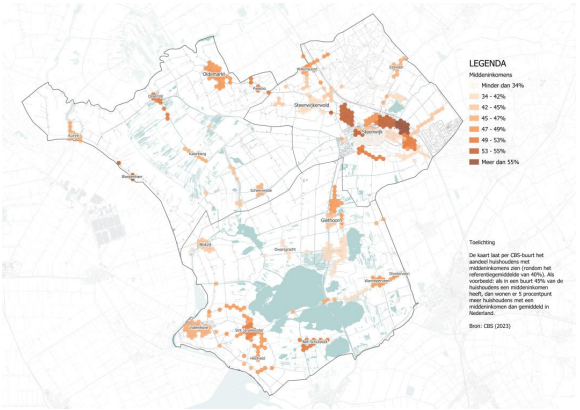
Klik hier voor een grotere kaart



Vooral Steenwijk-West, Clingenborgh, De Gagels (Steenwijk), Steenwijkerwold, Blokzijl

▼ Middeninkomens (40% als grens)

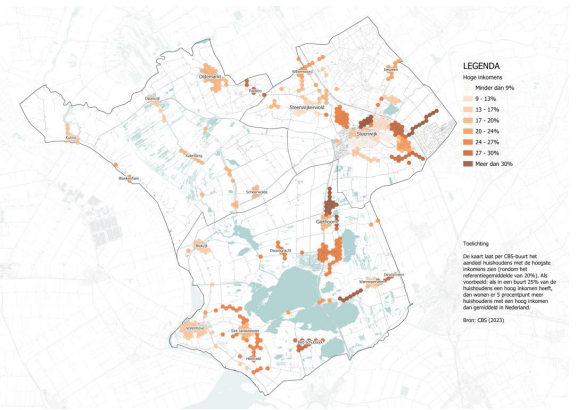
Klik hier voor een grotere kaart



Vooral Nieuwe Gagels (Steenwijk), Tuk, Zuidveen, Belt-Schutsloot, Sint Jansklooster

▼ Hoge inkomens (20% als grens)

Klik hier voor een grotere kaart



Vooral Woldmeenthe, Nieuwe Gagels (Steenwijk), Giethoorn, Wanneperveen, Belt-Schutsloot

4.5 BETAALBAARHEID SOCIALE HUUR

Betaalbaarste voorraad in Oldemarkt

Het schema rechts laat per kern of cluster zien wat de streefhuur van corporatiewoningen is en wat de gemiddelde streefhuur is per type woning. De meeste woningen vallen straks in het segment 'betaalbaar laag' met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens. Die woningen zijn bedoeld voor de laagste inkomens. In Oldemarkt en Steenwijkerwold staan naar verhouding de meeste woningen in dat prijssegment: 60 tot 70%. Een op de drie corporatiewoningen heeft een streefhuur die valt in het dure segment. In Steenwijk en Steenwijkerwold staan relatief weinig dure woningen, maar bijvoorbeeld in Giethoorn, Sint Jansklooster en de clusters Kleine kernen Noordwest staan die wel veel. De streefhuren liggen het hoogst bij grondgebonden nultredenwoningen, met een gemiddelde net onder de socialehuurgrens.

De streefhuur is bij mutatie niet altijd de huur die nieuwe huurders gaan betalen. Bij een deel van de huurders verlagen beide corporaties bewust de huur, met het oog op betaalbaar wonen. Het aantal woningen in het huursegment tot de eerste aftoppingsgrens zal in de praktijk dus groter zijn dan in het schema staat.

		STREEFHUUR CORPORATIEWONINGEN						GEMIDDELDE STREEFHUUR PER TYPE		
KERN/CLUSTER	AANTAL	GOEDKOOP < € 477,20	BETAALBAAR LAAG < € 682,96	BETAALBAAR HOOG < € 731,93	DUUR < € 900,07	VRIJE HUUR (NIET-DAEB) > € 900,07	ONBEKEND	EGZ	APP	GGB 0-TR
Steenwijk	3.165	13%	45%	9%	17%	0%	16%	€ 695	€ 555	€ 890
Oldemarkt	70	0%	69%	3%	25%	1%	1%	€ 845	€ 630	€ 695
Vollenhove	690	4%	13%	6%	70%	0%	8%	€ 830	€ 675	€ 830
Blokzijl	130	3%	22%	2%	73%	0%	0%	€ 850	€ 550	€ 840
Giethoorn	240	6%	12%	3%	79%	0%	0%	€ 805	€ 820	€ 790
Sint Jansklooster	115	3%	7%	2%	89%	0%	0%	€ 820	-	€ 850
Steenwijkerwold	320	2%	62%	6%	5%	0%	25%	€ 650	€ 650	-
Kleine kernen Noordoost	105	11%	34%	1%	54%	0%	0%	€ 750	€ 305	-
Kleine kernen Noordwest	20	0%	10%	0%	90%	0%	0%	€ 855	€ 885	-
Kleine kernen Zuid	150	8%	26%	3%	63%	0%	0%	€ 820	€ 555	€ 865
STEENWIJKERLAND	**5.010**	**10%**	**38%**	**7%**	**32%**	**0%**	**13%**	**€ 735**	**€ 575**	**€ 820**

▲ Samenstelling van het corporatiebezit naar streefhuur en de gemiddelde streefhuur per woningtype, onderverdeeld naar kernen en clusters. **Blauw** = prijsklasse komt relatief veel voor c.q. streefhuur is relatief hoog. Streefhuur = huurprijs die na mutatie aan nieuwe huurders wordt gevraagd, tenzij huurverlaging als gevolg van het tweehurenbeleid wordt toegepast. Aantallen afgerond op 5-tallen waardoor subtotalen kunnen afwijken van het randtotaal. 'GGB 0-TR' = grondgebonden nultreden. Bron: VHE-bestanden corporaties (2025).

4.5 BETAALBAARHEID SOCIALE HUUR

Corporaties vragen minder dan wettelijk mag

In het schema rechts staat per kern of cluster hoe groot het verschil is tussen de streefhuur en de maximale huur van corporatiewoningen. Dat is de prijs die corporaties mogen vragen op basis van punten uit het woningwaarderingssysteem (WWS).

Het verschil is het grootst in Steenwijk, het cluster Kleine kernen Noordwest, Sint Jansklooster en Steenwijkerwold. Daar zijn huurders dus het voordeligst uit; ze krijgen daar relatief de meeste kwaliteit voor hun geld. Het gaat om nieuwe huurders. Zittende huurders zijn in veel gevallen nog gunstiger uit, omdat de huidige huur vaak lager ligt dan de streefhuur. Bij eengezinswoningen is het gat tussen streefhuur en maximale huur het grootst. Het streefhuurpercentage (de verhouding tussen streefhuur en maximale huur) is in Steenwijkerland 71%. Dat is vrijwel gelijk aan het percentage van 70% dat vaak als richtlijn gehanteerd wordt.

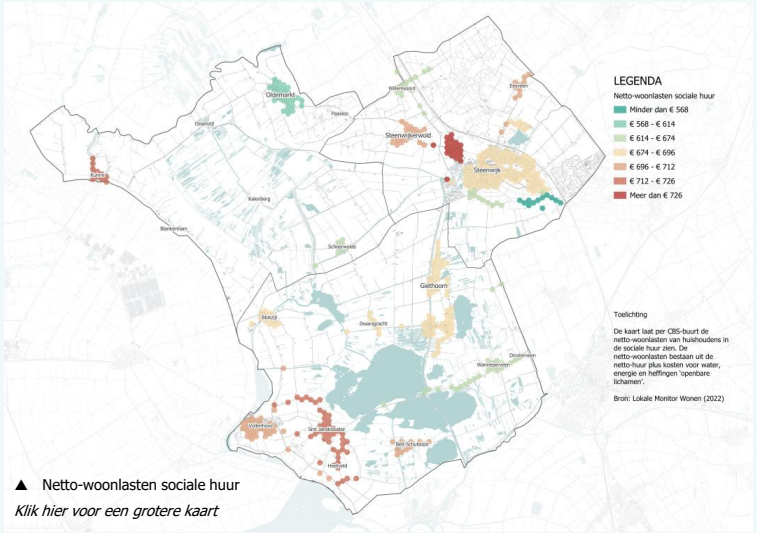
	VERSCHIL HUIDIGE HUURPRIJS EN MAXIMALE HUUR O.B.V. WWS-PUNTEN			
KERN/CLUSTER	EGZ	APP	GGB 0-TR	GEMIDDELD
Steenwijk	€ 340	€ 260	€ 245	€ 310
Oldemarkt	€ 370	€ 195	€ 175	€ 210
Vollenhove	€ 270	€ 175	€ 270	€ 260
Blokzijl	€ 245	€ 140	€ 375	€ 255
Giethoorn	€ 210	€ 225	€ 295	€ 235
Sint Jansklooster	€ 245	-	€ 345	€ 290
Steenwijkerwold	€ 290	€ 330	-	€ 290
Kleine kernen Noordoost	€ 240	€ 75	-	€ 225
Kleine kernen Noordwest	€ 425	€ 225	-	€ 305
Kleine kernen Zuid	€ 220	€ 185	€ 295	€ 220
STEENWIJKERLAND	**€ 305**	**€ 245**	**€ 285**	**€ 290**

▲ Verschil tussen de streefhuur en maximale huur van woningen die corporaties mogen vragen op basis van het woningwaarderingssysteem (WWS), per kern of cluster. **Blauw** = bovengemiddeld, dus het gunstigst voor de huurder. Afgerond op 5-tallen. 'GGB 0-TR' = grondgebonden nultreden. Bron: VHE-bestanden corporaties (2025).

4.5 BETAALBAARHEID SOCIALE HUUR

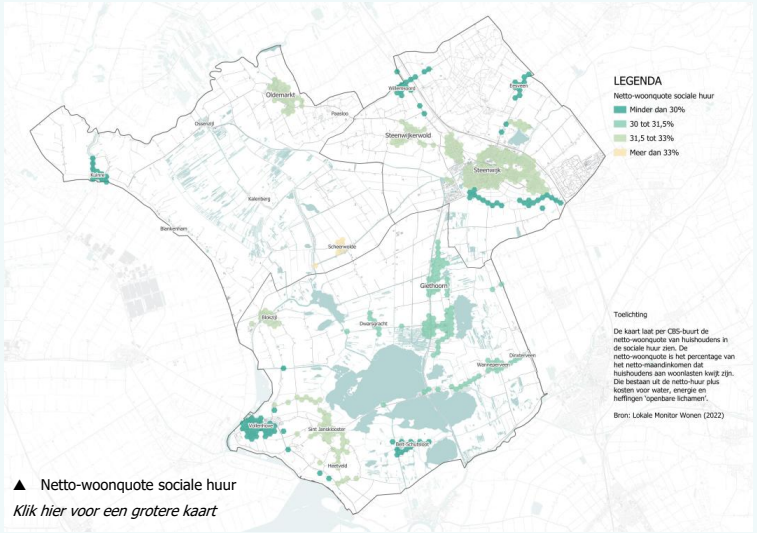
Kader: Netto-woonlasten en netto-woonquote

De kaarten hieronder laten per kern zien hoe hoog de netto-woonlasten en de netto-woonquote zijn van huurders in de sociale sector. Uitleg over wat dat inhoudt, staat in de toelichting naast de kaart. De gegevens komen uit de Lokale Monitor Wonen (peiljaar 2022).



▲ Netto-woonlasten sociale huur

Klik hier voor een grotere kaart



▲ Netto-woonquote sociale huur

Klik hier voor een grotere kaart

4.5 BETAALBAARHEID KOOP

Giethoorn en Kleine kernen Zuid duurste plekken

Het schema hieronder laat per kern zien hoeveel koopwoningen waard zijn en wat de gemiddelde WOZ-waarde per type woning is. In de kleine kernen is de koopvoorraad het duurst, waarbij in het cluster Kleine kernen Zuid zelfs bestaande rijen en appartementen erg duur zijn. In Giethoorn zijn vooral vrijstaande woningen duur. In het cluster Kleine kernen Noordwest staan naast dure woningen óók relatief veel betaalbare woningen met een WOZ-waarde tot € 225.000. Opvallend is dat er weinig betaalbaar aanbod is aan grondgebonden nultredenwoningen. In sommige kernen is dat aanbod er zelfs helemaal niet in de koopvoorraad.

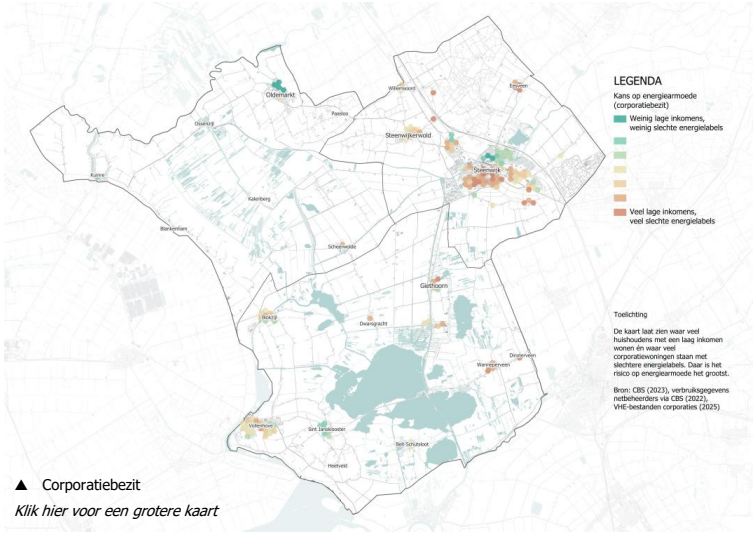
		WOZ-WAARDE KOOPWONINGEN									GEMIDDELDE WOZ-WAARDE PER TYPE				
KERN/CLUSTER	AANTAL	< € 175.000	€ 175.000 - € 200.000	€ 200.000 - € 225.000	€ 225.000 - € 250.000	€ 250.000 - € 300.000	€ 300.000 - € 350.000	€ 350.000 - € 400.000	€ 400.000 - € 500.000	> € 500.000	RIJ	2^1	VRIJ	APP	GGB 0-TR
Steenwijk	5.515	1%	2%	4%	12%	22%	18%	14%	16%	11%	€ 275.000	€ 349.000	€ 489.000	€ 318.000	€ 537.000
Oldemarkt	1.000	3%	3%	11%	11%	20%	12%	10%	21%	9%	€ 255.000	€ 295.000	€ 404.000	€ 201.000	€ 198.000
Vollenhove	1.090	1%	3%	6%	13%	22%	17%	15%	14%	11%	€ 267.000	€ 352.000	€ 437.000	€ 261.000	-
Blokzijl	375	3%	8%	7%	8%	17%	21%	11%	15%	10%	€ 275.000	€ 321.000	€ 464.000	-	€ 330.000
Giethoorn	810	0%	2%	2%	3%	9%	9%	8%	16%	51%	€ 247.000	€ 316.000	€ 618.000	-	€ 512.000
Sint Jansklooster	390	0%	1%	8%	13%	16%	19%	17%	16%	10%	€ 263.000	€ 316.000	€ 415.000	-	-
Steenwijkerwold	475	2%	4%	5%	9%	11%	16%	11%	22%	20%	€ 235.000	€ 335.000	€ 487.000	€ 103.000	-
Kleine kernen Noordoost	1.260	1%	2%	3%	3%	6%	10%	12%	23%	40%	€ 240.000	€ 308.000	€ 515.000	-	€ 538.000
Kleine kernen Noordwest	1.330	4%	6%	9%	6%	6%	10%	10%	18%	30%	€ 212.000	€ 297.000	€ 505.000	-	-
Kleine kernen Zuid	1.385	0%	1%	1%	4%	8%	14%	10%	23%	38%	€ 314.000	€ 354.000	€ 527.000	€ 406.000	€ 384.000
STEENWIJKERLAND	**13.630**	**2%**	**3%**	**5%**	**9%**	**17%**	**15%**	**12%**	**18%**	**20%**	**€ 267.000**	**€ 339.000**	**€ 499.000**	**€ 310.000**	**€ 434.000**

▲ Samenstelling van de koopvoorraad naar WOZ-waarde en de gemiddelde WOZ-waarde per woningtype, onderverdeeld naar kernen of clusters. **Blauw** = waardeklasse komt relatief veel voor c.q. waarde is relatief hoog. Aantallen afgerond op 5-tallen en WOZ-waarden op 1.000-tallen. Subtotalen kunnen daardoor afwijken van het randtotaal. 'GGB 0-TR' = grondgebonden nultreden. Bron: WOZ-registratie Steenwijkerland (2025).

4.5 BETAALBAARHEID RISICO OP ENERGIEARMOEDE

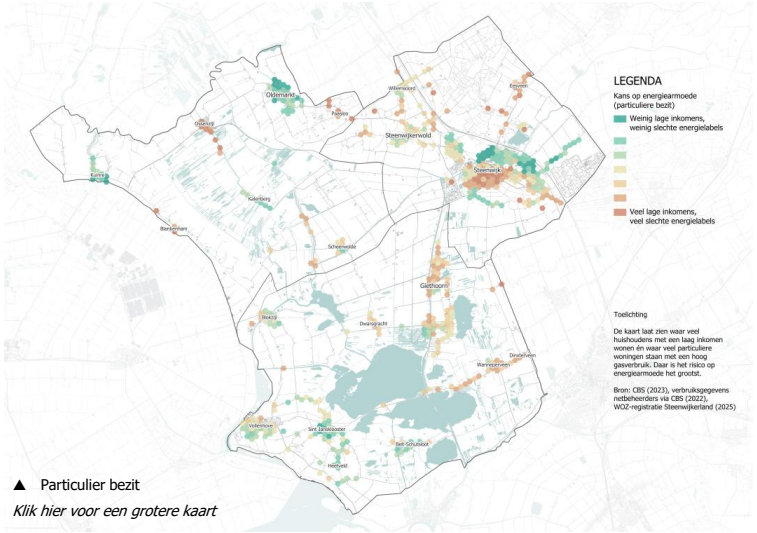
Hoogste risico's in Clingenborgh en De Gagels

De kaarten hieronder laten zien waar relatief veel energie-onzuinige woningen staan en waar óók veel lage-inkomensgroepen wonen, met onderscheid naar corporatiehuur en particulier bezit. Daar zijn risico's op energiearmoede het grootst. De wijken Clingenborgh en De Gagels springen er op beide kaarten uit. In de particuliere voorraad zijn er ook verhoogde risico's in Giethoorn (niet zozeer door inkomens, wél door onzuinige woningen), Ossenzijl en Wanneperveen. In Oldemarkt, Kuinre en Sint Jansklooster zijn de risico's het laagst. Dat geldt ook voor de nieuwste wijken van Steenwijk (hogere inkomens, duurzame woningen).



▲ Corporatiebezit

Klik hier voor een grotere kaart



▲ Particulier bezit

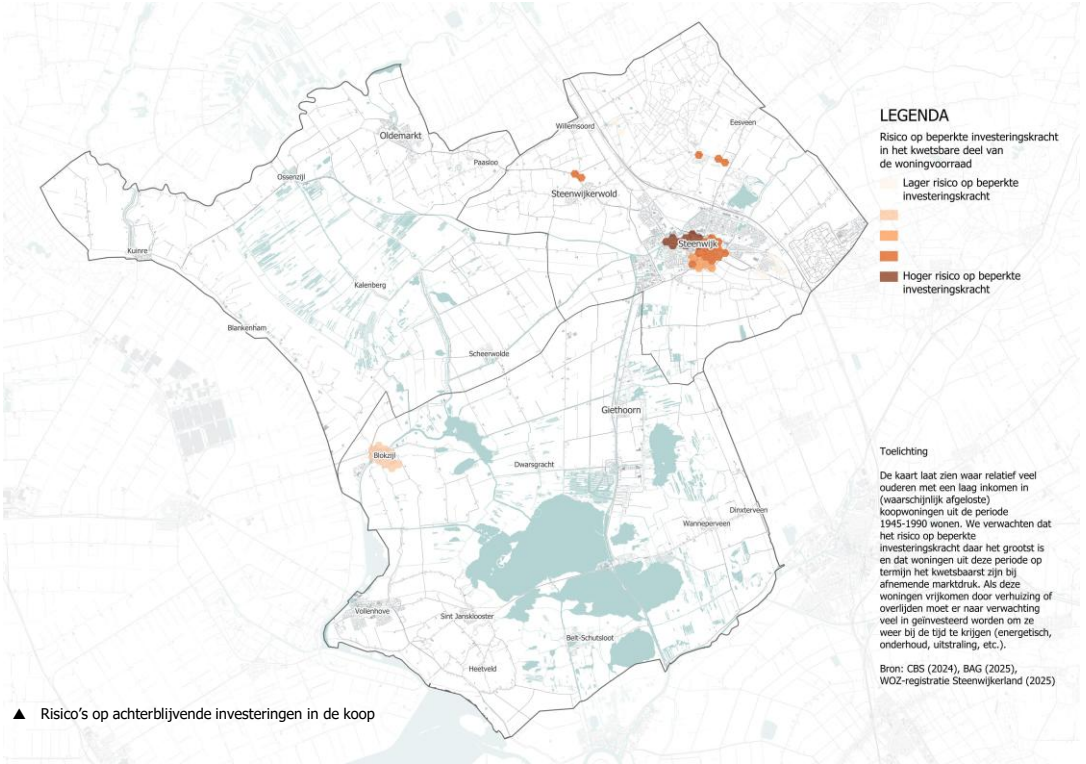
Klik hier voor een grotere kaart

4.6 RISICO'S OP ACHTERBLIJVENDE INVESTERINGEN

Risico's grootst in Steenwijkerdiep en Torenlanden
Grote investeringen in koopwoningen worden vaak gedaan als de woning verkocht is en nieuwe bewoners in het huis komen wonen. Daarmee verbetert de marktpositie van een woning. Op plekken waar veel ouderen in afgeloste koopwoningen wonen, is de kans dat er weinig in woningen is geïnvesteerd groter, helemaal als zij relatief weinig verdienen en/of relatief weinig vermogen hebben.

We brachten in beeld in welke buurten het risico op een beperkte investeringskracht in de koopvoorraad het grootst is, en waar woningen op termijn dus mogelijk kwetsbaarder zijn. Uitgangspunten waren: hoog aandeel 65-plussers, hoog aandeel lage inkomens, hoog aandeel koopwoningen en hoog aandeel bouwperiode 1945-1990.

De risico's op beperkte investeringskracht zijn het grootst in Steenwijk, met name in de wijken Steenwijkerdiep en Torenlanden. Ook in De Beitel en Clingenborgh zijn verhoogde risico's. In Blokzijl is het risico laag, maar wel aanwezig.



▲ Risico's op achterblijvende investeringen in de koop



5 VRAAGDRUK OP DE HUUR- EN KOOPMARKT

5.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

We gaan in dit hoofdstuk in op signalen die iets zeggen over de vraagdruk op de huur- en koopmarkt. Dat doen we aan de hand van de volgende cijfers:

- Cijfers over de druk op de sociale huurmarkt die Wetland Wonen en Woonconcept doorlopend bijhouden, zoals het aantal reacties en aantal verhuringen (paragraaf 5.2);
- Marktcijfers over de koopmarkt, zoals prijsontwikkelingen en de 'krapte-indicator' van de NVM (paragraaf 5.3).

Uitkomsten in het kort

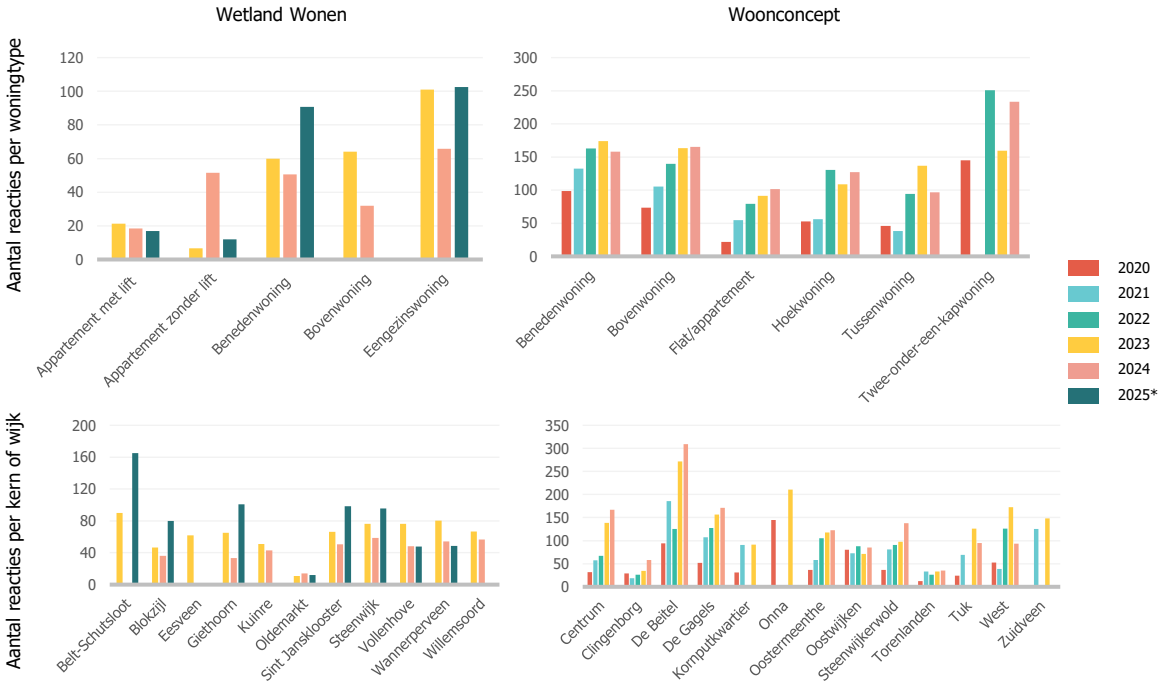
- Verhuurcijfers van beide corporaties laten zien dat er meer op sociale huurwoningen gereageerd wordt. Beneden- en bovenwoningen zijn populair, net als ruimere eengezinswoningen. Specifiek bij Wetland Wonen wordt weinig gereageerd op appartementen met lift. Dat heeft te maken met labeling; niet iedereen kan daarop reageren, waardoor het lijkt alsof dat product minder gewild is. Het omgekeerde is het geval.
- Per kern of wijk zien we overal een stijging van het aantal reacties. Bij Wetland Wonen fluctueert het aantal wat, maar dat komt doordat er in een kern soms weinig woningen muteren en het aantal reacties sterk bepaald wordt door beschikbaar aanbod. Een hoge reactiegraad zegt dan dus meer over de gewildheid van het product dan van de kern of wijk. Huurdersorganisaties bevestigen dat beeld in een gesprek (zie ook pagina 95).
- Bij Woonconcept is het aantal verhuringen de laatste jaren gestegen. Bij Wetland Wonen zien we dat niet. Dat er meer of minder verhuurd wordt, zegt niet per se iets over de vraag. Het hangt erg af van het aantal mutaties en beschikbaar aanbod elders hoeveel woningen aan nieuwe huurders verhuurd kunnen worden.
- De koopmarkt is niet meer zo oververhit als het in de jaren 2021-2022 was, maar er is nog steeds sprake van krapte, zeker voor bepaalde groepen. De gemiddelde transactieprijs lag halverwege 2025 op € 426.000. Dat is weliswaar lager dan het landelijk gemiddelde, maar alsnog veel geld voor bijvoorbeeld starters of groepen met modale inkomens. Bij de helft van alle verkopen werd overboden. Dat gebeurde het vaakst bij tussenwoningen. Vrijstaande woningen worden juist iets onder de vraagprijs gekocht. De groep die een betaalbaar huis zoekt, heeft in Steenwijkerland dus nog altijd te maken met krapte en veel concurrentie van andere woningzoekenden.

5.2 SOCIALE HUUR DRUKMATEN

Aantal reacties laatste jaren toegenomen

Rechts laten we zien hoeveel reacties er per type woning en per kern of wijk waren, gemeten over de jaren 2023-2025 (Wetland Wonen) en 2020-2024 (Woonconcept).

Bij zowel Wetland Wonen als Woonconcept wordt het meest gereageerd op beneden- en bovenwoningen en eengezinswoningen (twee-onder-een-kapwoningen). Die typologieën zijn ook het meest aanwezig. Op woningen van Woonconcept wordt meer gereageerd, maar dat heeft ermee te maken dat hun voorraad groter is dan van Wetland Wonen. Voor Wetland Wonen zien we juist een laag aantal reacties op appartementen met lift. Dit is het resultaat van labeling die hieraan hangt, waardoor niet iedereen op deze woningen kan reageren. Per kern of wijk valt op dat Woonconcept in alle wijken en kernen een stijging in het aantal reacties zag. Bij Wetland Wonen is het beeld wisselend, met een daling in reacties tussen 2023 en 2024, maar weer een stijging begin 2025. Wetland Wonen gaf in een toelichting aan dat het aantal reacties heel erg aanbod-afhankelijk is, en dus fluctueert per moment.



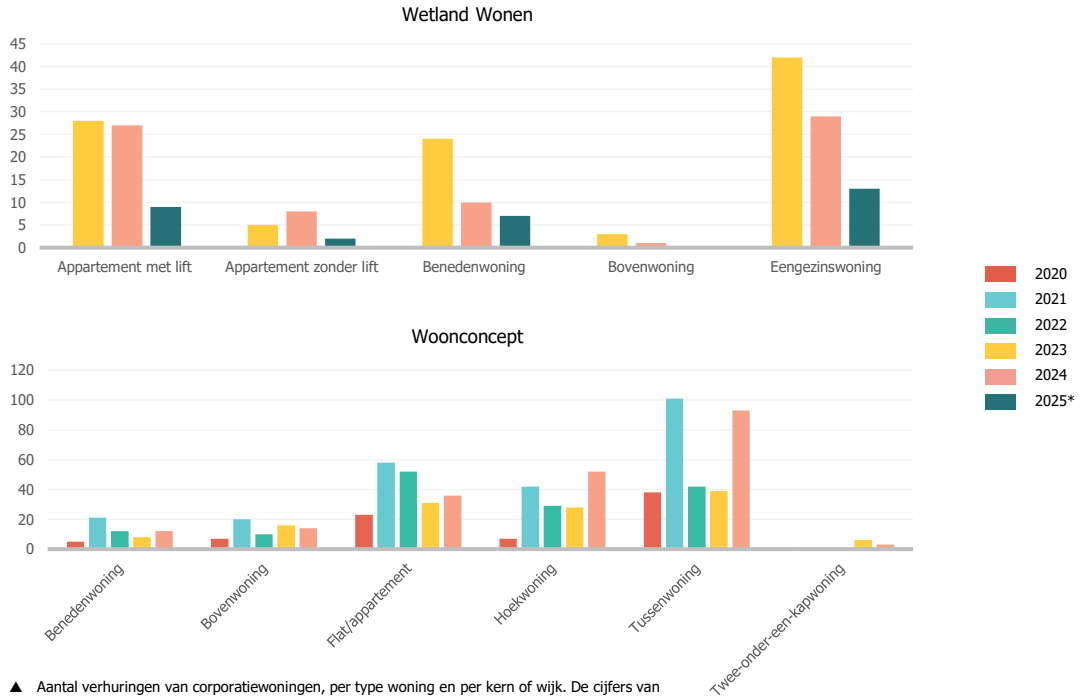
▲ Aantal reacties op corporatiewoningen, per type woning en per kern of wijk. De cijfers van Wetland Wonen gaan over de jaren 2023-2025 en die van Woonconcept over 2020-2024. Bron: Wetland Wonen en Woonconcept.

5.2 SOCIALE HUUR DRUKMATEN

Dipje in verhuringen moeilijk te verklaren

Rechts laten we zien hoeveel verhuringen er per type woning en per kern of wijk waren, gemeten over de jaren 2023-2025 (Wetland Wonen) en 2020-2024 (Woonconcept).

Opnieuw zien we dat eengezinswoningen het vaakst verhuurd worden, maar die voorraad is ook het grootst. Bij Woonconcept zien we bij bijna alle woningtypen in 2022 en 2023 een dipje in het aantal verhuringen, maar juist een grote stijging in 2024. Bij Wetland Wonen zien we, behalve bij appartementen zonder lift, een afnemende trend in het aantal reacties. Of dat betekent dat de behoefte afneemt, is de vraag. Het kan ook zijn dat krapte ervoor zorgt dat huurders minder snel verhuizen (want: het is moeilijker een andere woning te vinden), waardoor het aantal mutaties afneemt en minder woningen aan nieuwe huurders verhuurd kunnen worden. Wat mogelijk ook meespeelt, is dat Woonconcept meer bezit heeft in Steenwijk, waar vaker gereageerd wordt, terwijl Wetland Wonen meer bezit heeft in kleinere kernen.



▲ Aantal verhuringen van corporatiewoningen, per type woning en per kern of wijk. De cijfers van Wetland Wonen gaan over de jaren 2023-2025 en die van Woonconcept over 2020-2024. Bron: Wetland Wonen en Woonconcept.

5.2 KOOP MARKTCIJFERS

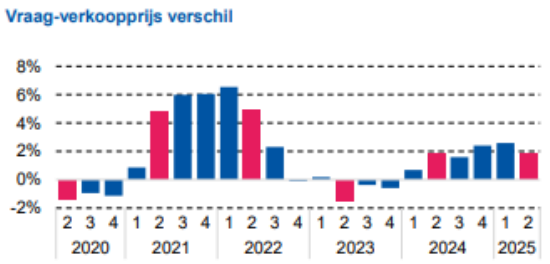
Meer ontspannen koopmarkt zorgt voor extra keuze

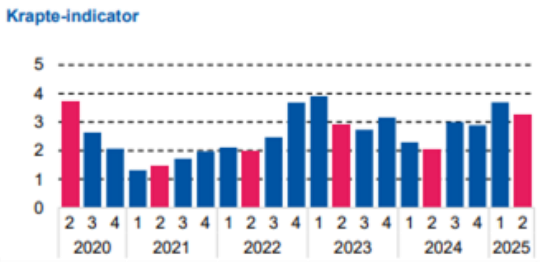
Hieronder zien we een aantal marktindicatoren voor de koopmarkt, gebaseerd op NVM-cijfers specifiek voor Steenwijkerland. We zien allereerst dat de grootste prijsstijgingen inmiddels achter de rug zijn. Rond 2020-2021 stegen de prijzen van koophuizen fors. Dat was precies de periode dat de koopmarkt flink aantrok, met minder aanbod en hogere prijzen tot gevolg. Sinds 2024 bieden mensen wel iets over, maar minder dan in de jaren 2021-2022. Dit komt mede doordat het woningaanbod toeneemt (+53% ten opzichte van 2024). De gemiddelde transactieprijs ligt met € 426.000 lager dan het landelijk gemiddelde van € 495.000. Steenwijkerland is dus alsnog *relatief* betaalbaar.

Bij tussenwoningen werd het vaakst overboden (gemiddeld 5,2% boven de vraagprijs), bij vrijstaande woningen werd juist gemiddeld minder betaald (1,4% onder de vraagprijs). Landelijk werd gemiddeld 5,6% boven de vraagprijs geboden. Overbieden gebeurde bij 74% van de woningen. In Steenwijkerland werd bij de helft van de woningen meer betaald dan de vraagprijs. Ook daaruit blijkt dat Steenwijkerland relatief betaalbaar is, en dus de aandacht heeft van huishoudens die elders betaalbare koop zoeken, maar dat niet kunnen vinden.

Ondanks dat er meer aanbod was, zien we dat de krapte-indicator* onder de 5 blijft. Er is dus nog steeds sprake van een krappe 'verkopersmarkt' waarin woningaanbieders de sterkste positie hebben. De krapte is het grootst bij tweekappers; de keuzes is daar dus het beperktst.







▲ Marktindicatoren voor de koopmarkt, gemeten over de periode Q2 2020 tot en met Q2 2025. * Krapte-indicator = uit hoeveel te koop staande woningen een koper gemiddeld kan kiezen. Bron: NVM (2025).

KADER: SCHAARSTEONDERZOEK KADASTER

Wie kochten bestaande en nieuwe koopwoningen?
De gemeente liet begin 2025 onderzoek doen naar kopers van bestaande woningen en nieuwbouwwoningen in Steenwijkerland. De uitkomsten vatten we hier samen.

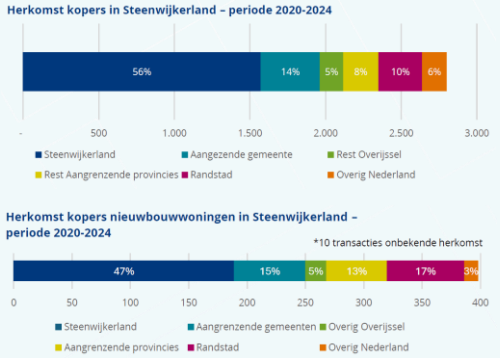
BESTAANDE KOOPWONINGEN

- 56% is verkocht aan een koper uit Steenwijkerland en 14% aan iemand uit een aangrenzende gemeente. De rest is instroom van verder weg. De helft daarvan komt uit de Randstad of uit provincies verder weg. De verhoudingen zijn in de tijd bijna niet veranderd.
- Naar verhouding kwamen kopers in Oldemarkt, Kleine kernen Noordwest en Zuid en Blokzijl het vaakst uit de Randstad.
- 29% is verkocht aan een koopstarter. Bij kopers die al in Steenwijkerland woonden, ligt dat percentage op 33%, bij kopers van buiten op 26%.
- Starters betaalden in 2024 gemiddeld 45% meer voor een woning dan in 2020. Omgerekend is dat ruim € 20.000.
- De verkoopprijzen stegen ook: in 2020 ging 53% van de bestaande koophuizen voor minder dan € 275.000 over de toonbank, in 2024 was dat nog maar 25%.
- Kopers uit de gemeente zelf kopen vaker een woning in het segment tot de betaalbaarheidsgrens (nu € 405.000, maar lange tijd € 355.000). Instromers van buitenaf kopen vaak duurdere woningen.
- Vanaf 2021 zijn kopers in de leeftijdsgroep tot 35 jaar de grootste groep. Elk jaar neemt het aandeel wat toe: in 2020 was dat nog 29%, in 2024 43%.

NIEUWE KOOPWONINGEN

- 47% is verkocht aan een koper uit Steenwijkerland en 15% aan iemand uit een aangrenzende gemeente. De rest is instroom van verder weg. Van die 38% komt 17% uit de Randstad of uit provincies verder weg. Sinds 2022 wordt steeds minder nieuwbouw verkocht aan kopers uit de gemeente zelf.
- In Sint Jansklooster, Vollenhove en Blokzijl komen kopers het vaakst uit Steenwijkerland, in Oldemarkt, Kleine kernen Noordwest en in mindere mate in Steenwijk komen kopers vaker van buitenaf. In Steenwijk kwam 18% uit de Randstad.
- 26% is verkocht aan iemand in de leeftijdsgroep tot 35 jaar, waarbij dat aandeel in 2024 het laagst was: nog geen 10%. Jonge kopers slagen in de nieuwbouw dus minder vaak dan bij bestaande bouw.

Of er daadwerkelijk sprake is van verdringing van kopers uit Steenwijkerland of van bepaalde groepen zegt het onderzoek niet.



▲ Waar komen kopers van bestaande koopwoningen en nieuwe koopwoningen vandaan? Bron: Herkomstanalyse (Kadaster, 2025).



6 VERHUISMOTIEVEN EN WOONWENSEN

6.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

We laten hier de uitkomsten zien van de online vragenlijst die inwoners van Steenwijkerland ontvingen. We vroegen naar keuzes en overwegingen die zij maakten bij het verhuizen, naar hun woonwensen en naar andere thema's die het wonen raken. De vragenlijst kon ingevuld worden van begin mei 2025 tot begin juni 2025.

- We kijken eerst naar inwoners die recent naar of binnen Steenwijkerland zijn verhuisd. Hoe oriënteerden zij zich, wat waren verhuisredenen en welke concessies deden zij (paragraaf 6.3)?
- Vervolgens kijken we naar de groep met een verhuiswens. Waar moet hun nieuwe woning aan voldoen? Wat zijn hun wensen (paragraaf 6.4)?
- Inwoners die niet recent verhuisd zijn en ook geen verhuiswens hebben, vroegen we om ook mee te denken. We vroegen wat wonen in Steenwijkerland zo prettig maakt en lieten hen meedenken over het nieuwe Volkshuisvestingsprogramma (paragraaf 6.5).

Alle figuren hierna zijn gebaseerd op de vragenlijst. We vermelden daarom niet steeds de bron erbij.

Uitkomsten in het kort

- Inwoners die recent binnen de gemeente verhuisden, wilden bijna altijd ook binnen de gemeente blijven wonen. De binding met Steenwijkerland is dus groot. Bij inwoners die eerst buiten de gemeente woonden, was Steenwijkerland vaak onderdeel van een breder palet aan woonplaatsen, ook buiten de gemeente. Van hen heeft 29% al wel een band met de gemeente.
- Inwoners die recent verhuisden, deden het vaakst concessies op woningtype (en daarmee impliciet op grootte) en bouwjaar. Aan eigendom en eigenschappen van de woning werd vaker vastgehouden. Jongeren zochten daarbij vaker een ruimere woning met grotere buitenruimte, terwijl ouderen vaak een gelijkvloerse woning zochten (maar die lang niet altijd vonden).
- Inwoners met een verhuiswens willen het liefst een woning van recente datum. Veel mensen zoeken die in Steenwijkerland. Starters zoeken iets vaker ook buiten de gemeente. Ouderen zoeken vaak in kernen met meer (zorg)voorzieningen.
- Van alle woningzoekenden wil 85% een koopwoning, bij voorkeur in het prijssegment lager dan € 355.000. Locatie en prijs zijn hierin het belangrijkst. Starters zoeken vaak in de allergoedkoopste prijsklasse. Ouderen vinden de prijs minder belangrijk en zoeken vaker een huurwoning.
- Bijzondere woonvormen zijn niet in trek bij inwoners die graag willen verhuizen. Hofjes worden door ouderen nog wel als optie gezien. CPO is voor jongeren vaker aantrekkelijk.
- Op veel plekken in de gemeente geven inwoners aan dat er kansen liggen voor transformatie van vastgoed naar woningen. Het gaat dan vaak om locaties die eerder werden gebruikt voor bijvoorbeeld industrie, recreatie of een maatschappelijke functie vervulden.
- Inwoners wonen in het algemeen prettig in de gemeente, maar ze maken zich wel zorgen over jongeren en starters die vertrekken omdat ze geen betaalbare woning kunnen vinden. Dat kan negatief uitpakken voor draagvlak voor voorzieningen.

6.2 METHODIEK: DRIE SPOREN

Drie sporen

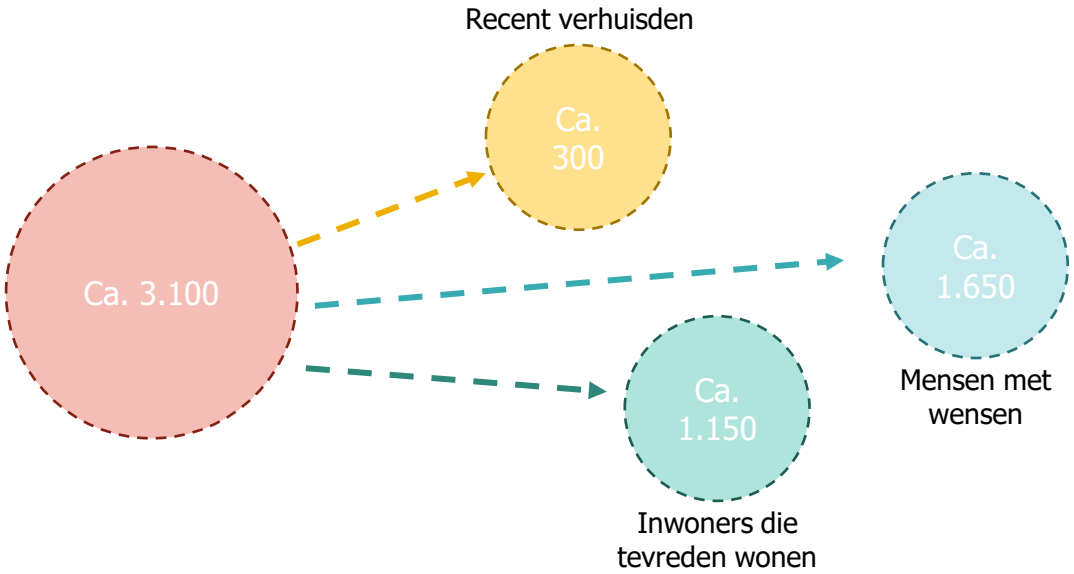
We vroegen inwoners van Steenwijkerland naar hun mening over wonen. We maakten onderscheid tussen drie groepen:

1. Recent verhuisden: we vroegen mensen die na 1 januari 2021 zijn verhuisd naar hoe zij zich oriënteerden en welke keuzes en overwegingen zij maakten. Dit gaf ons inzicht in zoekpatronen van verschillende groepen en laat bovendien 'bewezen' gedrag zien in plaats van wensdenken. We leerden welke concessies recent verhuisden deden, wat voor woningen makkelijk of juist moeilijk werden gevonden en waar in de gemeente kansen liggen.
2. Mensen met wensen: een deel van de inwoners heeft een verhuiswens, maar heeft die om verschillende redenen (nog) niet waargemaakt. We vroegen hen naar hun belangrijkste woonwensen.
3. Inwoners die tevreden wonen: er zijn ook inwoners die niet recent verhuisd zijn en ook geen verhuiswens hebben. We vroegen hen om mee te denken.

Representativiteit

Ruim 3.100 mensen vulden de vragenlijst in, meestal volwassenen, maar ook soms thuiswonende kinderen. In 2024 was de totale populatie 15-plussers 38.630 personen.

De verdeling naar leeftijd van respondenten is in lijn met die van de hele bevolking. De vragenlijst werd iets vaker ingevuld door 45-plussers vergeleken met 45-minners.



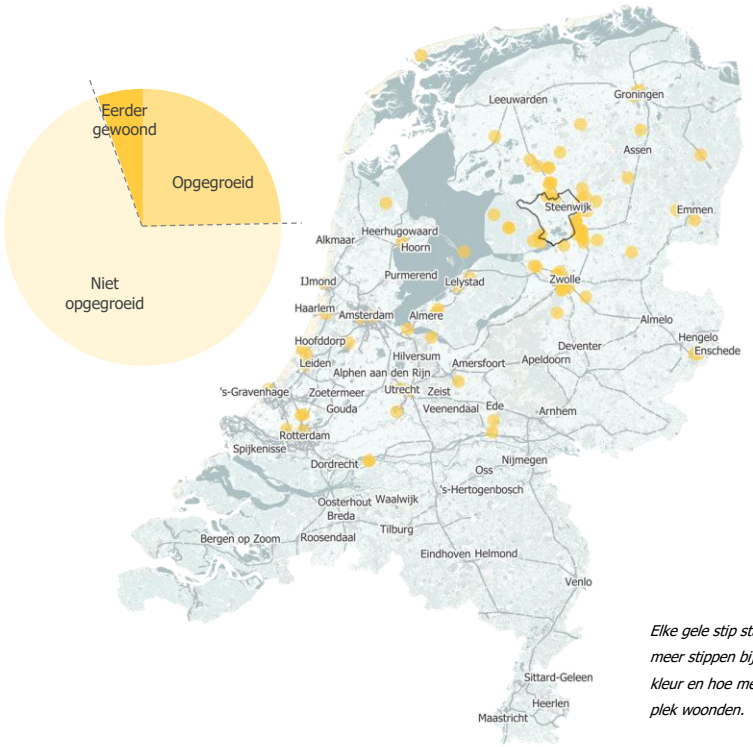
6.3 RECENT VERHUISDEN HERKOMST

Voorzieningenkernen zijn populair

De kaart rechts laat zien waar mensen die recent verhuisd zijn vandaan komen als ze niet binnen de gemeente zijn verhuisd. Het gaat dus om alle nieuwkomers in de gemeente. Het gaat om ongeveer een derde van alle recent verhuisden. Van deze nieuwkomers heeft 29% een band met de gemeente, bijvoorbeeld omdat diegene hier is opgegroeid of hier al eerder heeft gewoond. Deze groep verhuist vaak terug uit een gemeente of stad met een hogeschool of universiteit.

Van alle nieuwe inwoners die van buiten Steenwijkerland kwamen, kwam 40% terecht in Steenwijk, 12% in Oldemarkt en 13% in het cluster Kleine kernen Zuid (met name in Wanneperveen). Van alle inwoners die binnen de gemeente verhuisden, vond 45% een woning in Steenwijk. De rest vond een woning in de andere kernen of clusters.

Instroom van buiten de gemeente bestond met name uit stellen zonder kinderen (43%) en gezinnen (31%). Dat komt overeen met wat we zagen op pagina 34.



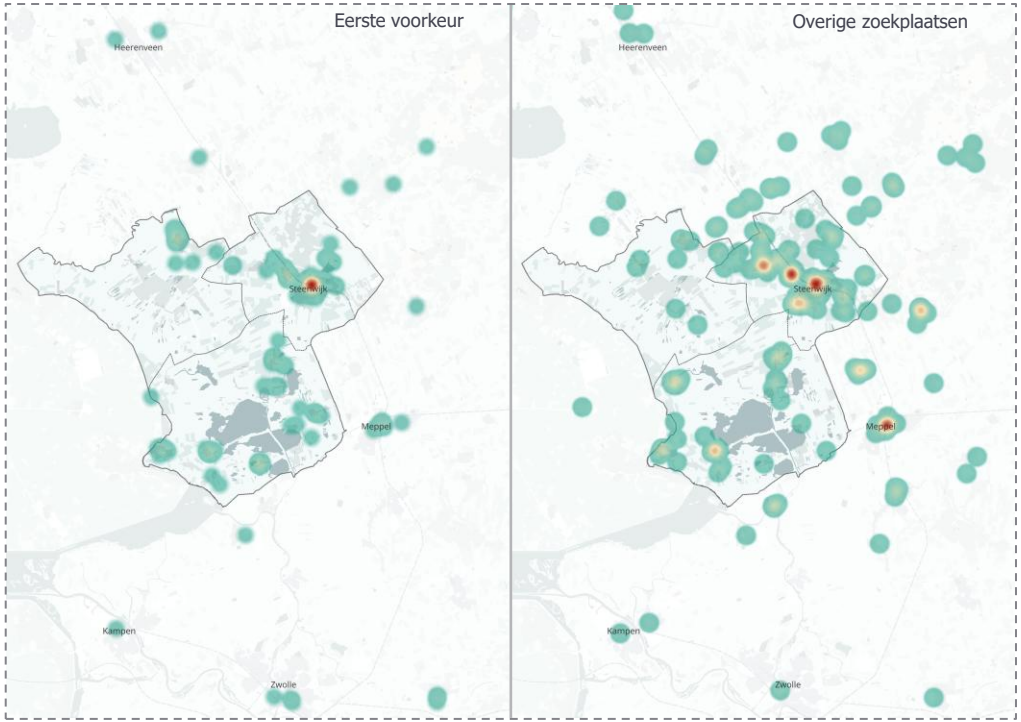
Elke gele stip staat voor één respondent. Hoe meer stippen bij elkaar staan, hoe donkerder de kleur en hoe meer mensen ongeveer op dezelfde plek woonden.

6.3 RECENT VERHUISDEN ORIËNTATIE

Huidige inwoners gehecht aan Steenwijkerland

We vroegen recent verhuisden hoe hun oriëntatieproces eruitzag voordat zij een woning in Steenwijkerland vonden. Het gaat hier om mensen die naar Steenwijkerland toe verhuisden en om mensen die voor de verhuizing ook al in de gemeente woonden. We vroegen op welke plek ze als eerste zochten (links) en waar zij eventueel nog meer keken (rechts).

We zien dat inwoners die al in de gemeente woonden bijna altijd ook een nieuwe woning zochten binnen de gemeente. Dat geldt voor zowel de eerste voorkeur als overige plekken waar ze keken. Als ze wel buiten de gemeente keken, was het vaak wel in de buurt. Inwoners die van buiten de gemeente verhuisden, zochten niet per se een woning in Steenwijkerland, maar in een ruimer gebied eromheen, met een focus op Noord-Nederland. Mensen die een koophuis zochten, keken in verschillende kernen in de gemeente. Corporatiewoningen werden vooral in en rond Steenwijk gezocht. Particuliere huur werd vooral in Steenwijk en grotere kernen in het zuiden van de gemeente gezocht.

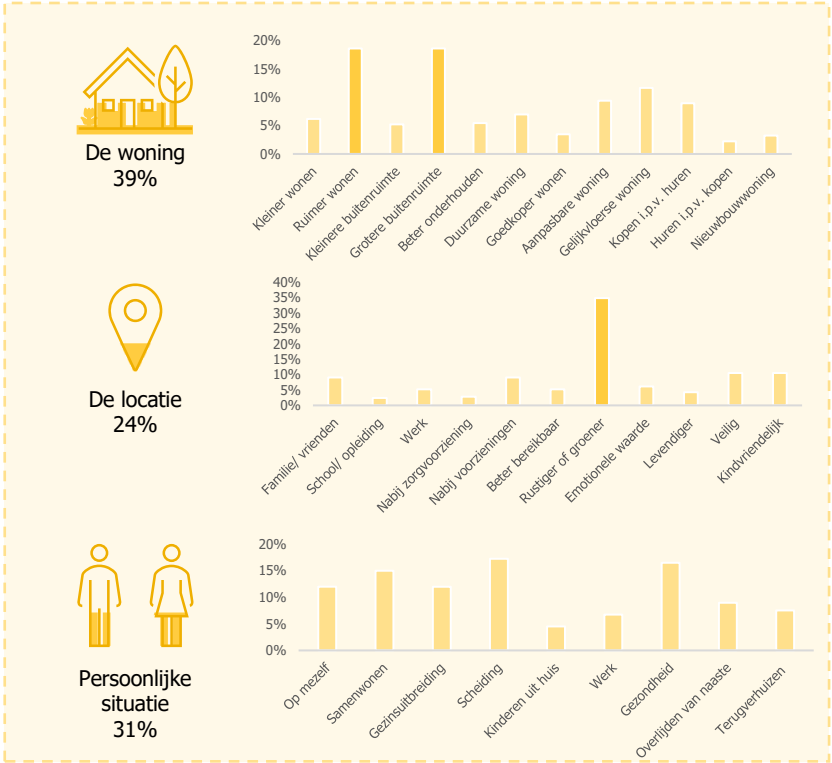


6.3 RECENT VERHUISDEN VERHUISREDENEN

Jongeren zijn op zoek naar ruimte

De figuur hiernaast laten zien welke redenen mensen noemden om te gaan verhuizen. Bij 39% van de mensen werd de woning genoemd als belangrijkste verhuisreden en bij 31% ging het om een verandering in de persoonlijke situatie. De overige 24% verhuisde met de locatie als belangrijkste reden.

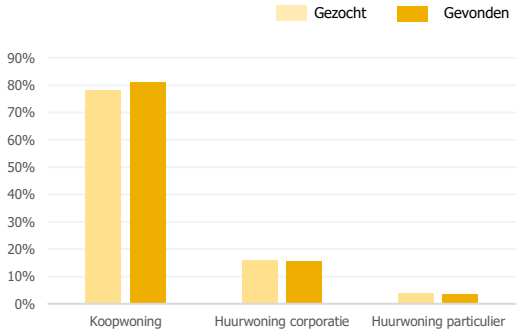
Recent verhuisden die (o.a.) verhuisden vanwege de woning deden dit het vaakst omdat ze zochten naar een ruimere woning en/of een grotere buitenruimte. Met name jongeren noemen deze redenen. Ouderen zochten het vaakst een gelijkvloerse woning. Van degenen die vanwege de locatie verhuisden, zochten jongeren het vaakst een groenere omgeving. Ouderen willen liever in de buurt van voorzieningen wonen. Bij de groep die verhuisde vanwege de persoonlijke situatie is een deel op zichzelf of samen gaan wonen. Vaker nog was de verhuizing het gevolg van een scheiding of verandering in de gezondheid.

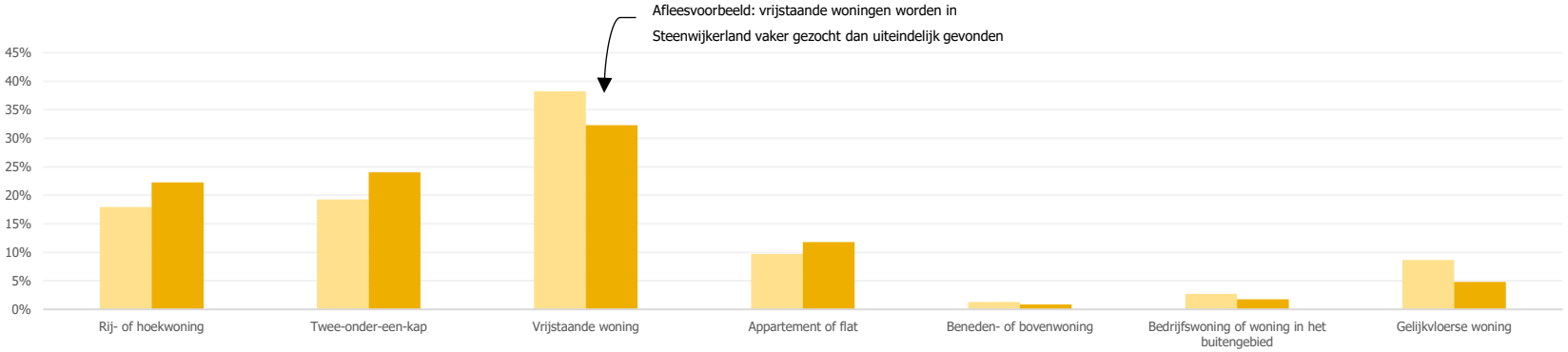


6.3 RECENT VERHUISDEN CONCESSIES

Weinig concessies op eigendom, juist vaak op type

We keken net naar het zoekgedrag van verhuisden en de reden dat zij zijn verhuisd. Niet iedereen vindt precies wat hij of zij graag had gewild. Zo doen sommigen naast de plek ook concessies op het woningtype. We zien dat rij- of hoekwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en appartementen of flats vaker worden gevonden dan dat ze in eerste instantie werden gezocht. Andersom zien we dat vrijstaande woningen, maar ook gelijkvloerse woningen een stuk minder vaak werden gevonden dan dat ze werden gezocht. Hier maak je uit op dat mensen vaak concessies doen op grootte (bijvoorbeeld: ze zoeken een vrijstaand huis, maar vinden een tweekapper). Specifiek bij gelijkvloers wonen ligt een kans: ouderen zoeken dus wel iets gelijkvloers, maar vinden dat niet, waarschijnlijk omdat het aanbod beperkt is. Dat hoorden we ook terug in de gesprekken. Mensen doen juist weinig concessies op het gewenste eigendom van de woning.

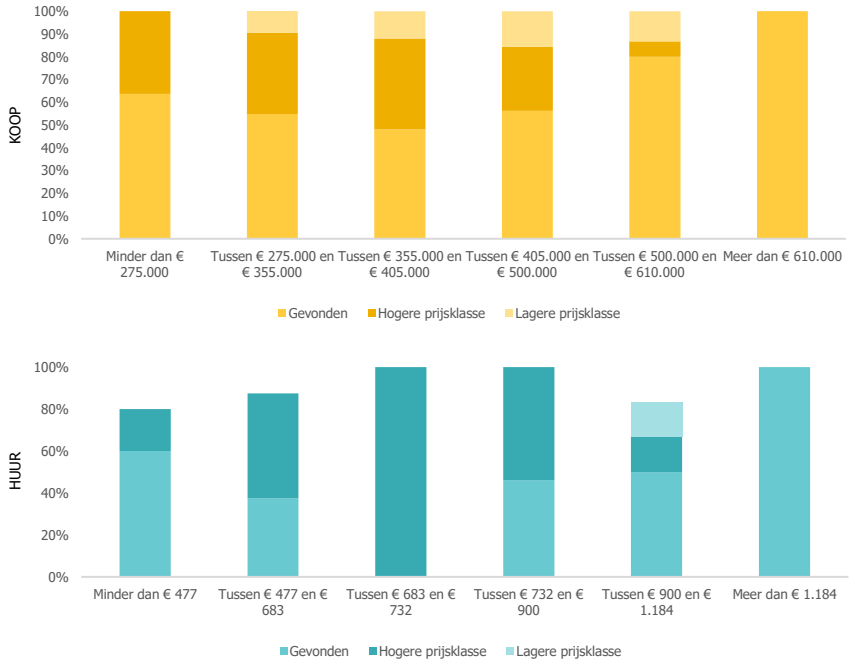




6.3 RECENT VERHUISDEN CONCESSIES

Goedkopere huizen gevonden door hogere inkomens
De figuren hiernaast laten zien in welk deel van de gevallen recent verhuisden een woning vonden in de prijsklasse die ze zochten. We zien dat inwoners vaak zoeken in de prijsklasse die aansluit bij hun inkomen.

Bij koopwoningen zien we dat in de laagste prijsklasse in 36% van de gevallen een concessie is gedaan op prijs en dat ze een woning vonden in een hoger prijssegment. Concessies op prijs werden het vaakst gedaan door recent verhuisden die een woning tussen de € 355.000 en € 405.000 zochten. Recent verhuisden die een woning tussen de € 405.000 en € 500.000 zochten, vonden het vaakst een woning in lager prijssegment (15%). Bij huurwoningen zien we dat recent verhuisden die een huurwoning zochten tussen € 477 per maand en € 900 per maand vaker een huurwoning vonden in een hoger prijssegment. Mogelijk heeft dat te maken met het tweehurenbeleid* van Wetland Wonen, waardoor mensen eerst een verkeerde inschatting maken op basis van hun inkomen.

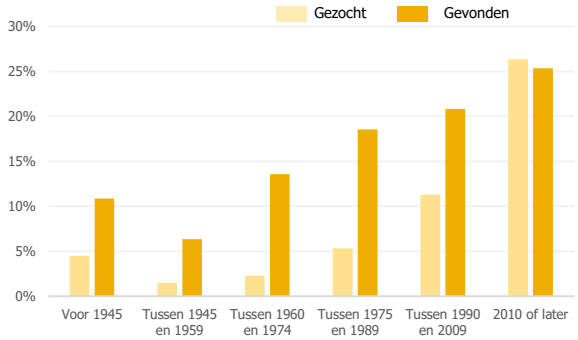


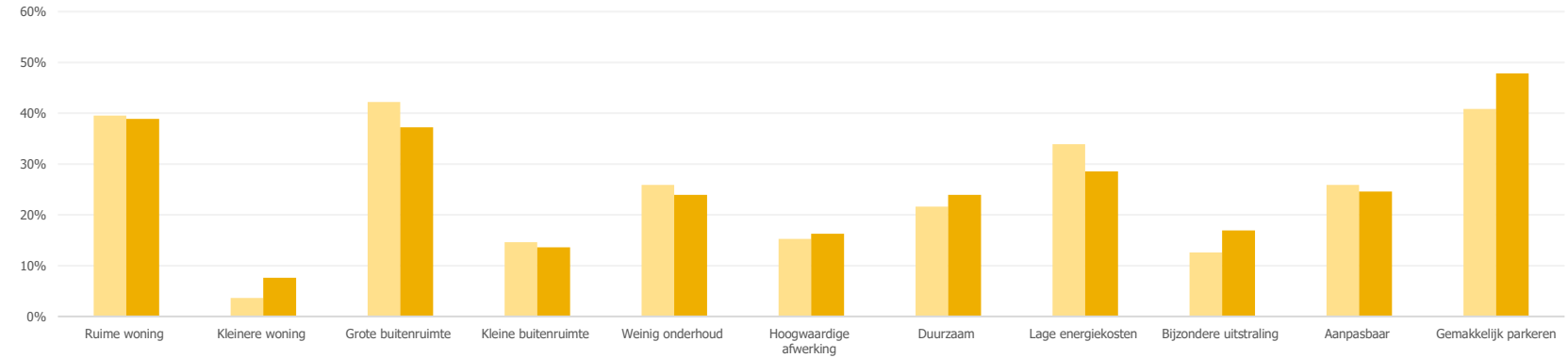
** Bij tweehurenbeleid hanteren corporaties twee huren: een hogere huur als de woning verhuurd wordt aan een huishouden met een hoger inkomen en een verlaagde huur voor mensen met een huurtoeslaginkomen*

6.3 RECENT VERHUISDEN CONCESSIES

Mensen doen makkelijk concessie op bouwjaar

Behalve concessies op locatie, prijs, type en eigendom keken we ook naar concessies die mensen deden op bouwjaar en eigenschappen van de woning. In veel gevallen vonden mensen een oudere woning dan dat ze zochten. Er werd veel gezocht op huizen van recente datum, maar die zijn er relatief weinig. Sommige mensen zochten in meerdere categorieën. Bij andere eigenschappen zien we een wisselend beeld. Ouderen vonden bijvoorbeeld vaker een ruime woning en/of grotere buitenruimte dan dat ze zochten. Dat sluit aan bij de constatering dat ouderen vaker een gelijkvloerse woning (met doorgaans minder ruimte) zochten dan vonden. Jongeren zochten juist vaker meer ruimte dan dat ze vonden. Dit heeft overigens ook te maken met het perspectief wat 'groot' is. Opvallend is dat gemakkelijk parkeren bij de woning vaker werd gevonden dan gezocht.



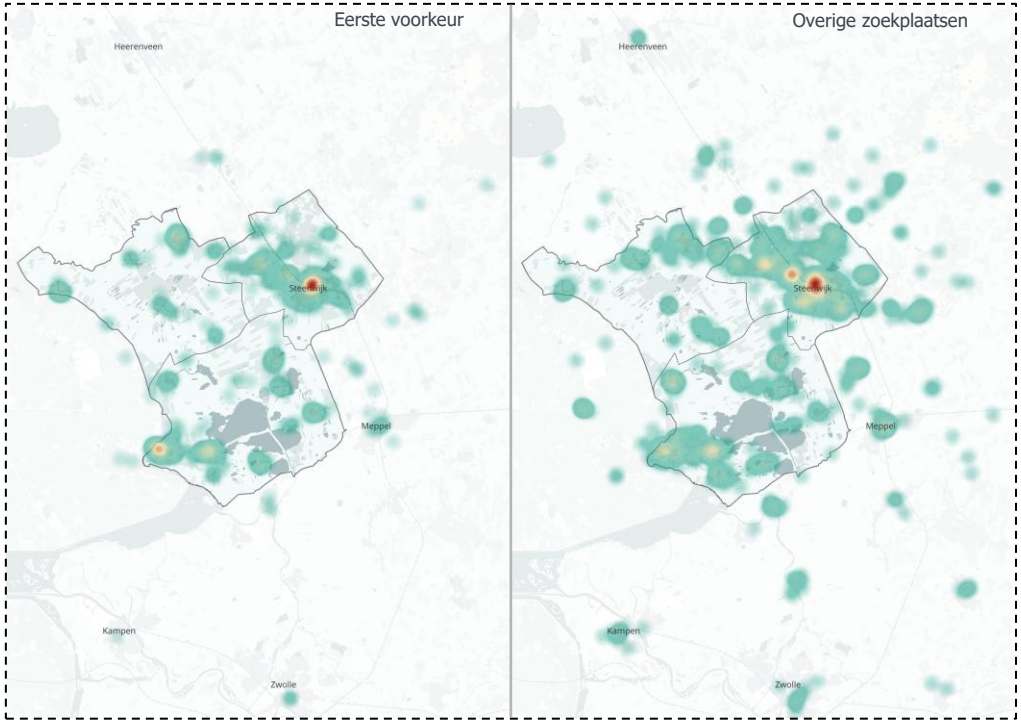


6.4 WOONWENSEN

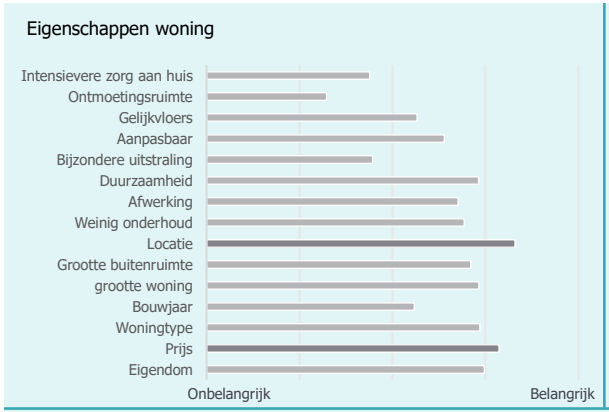
Inwoners blijven graag in eigen gemeente wonen
Op de vorige pagina's lieten we het bewezen gedrag van recent verhuisden zien. Op de volgende pagina's kijken we naar woonwensen van inwoners die graag willen verhuizen.

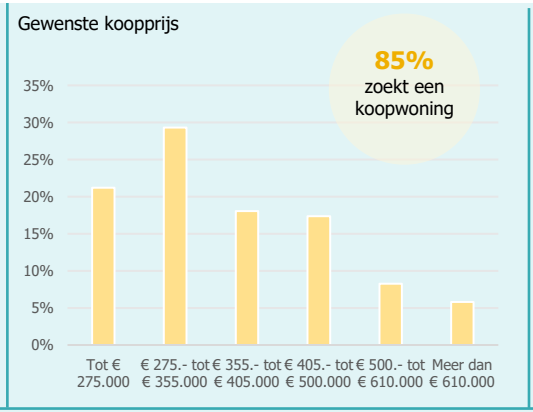
Op de kaarten rechts laten we eerst zien waar inwoners met een verhuiswens graag zouden willen wonen. In veel gevallen is dit in de gemeente zelf. Het zoekgedrag van starters komt overeen met het algemene zoekgedrag op de kaarten. Enige verschil is dat grotere kernen net buiten de gemeente voor hen ook interessant zijn. Ouderen zoeken met name een woning in Steenwijk of de andere grotere kernen binnen de gemeente. Bij uitzondering zoeken ze in een grotere kern net buiten de gemeente.

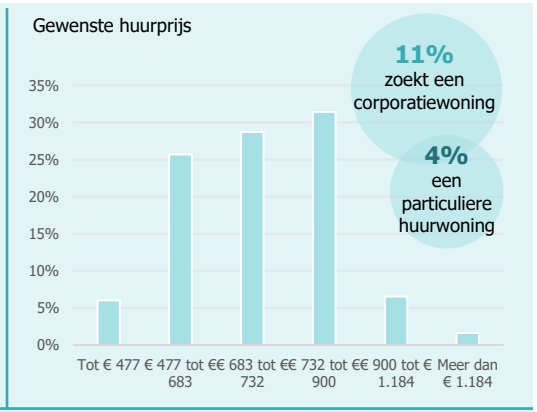
Inwoners die een koopwoning zoeken, kijken verspreid over de hele gemeente. Inwoners die op zoek zijn naar een huurwoning willen juist bij voorkeur in of rond Steenwijk wonen, binnen het cluster Noordoost. Ook Vollenhove en Sint Jansklooster zijn in beeld bij de groep die een huurwoning zoekt.

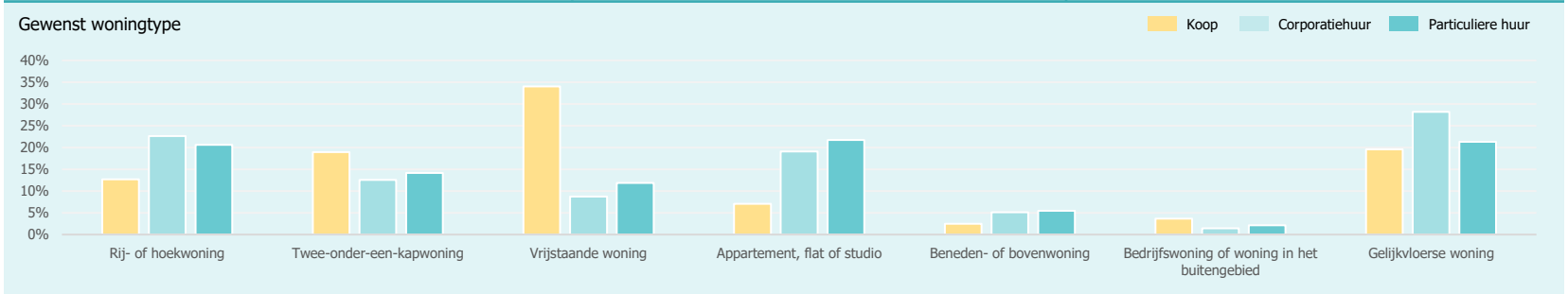


6.4 WOONWENSEN GEWENST PRODUCT

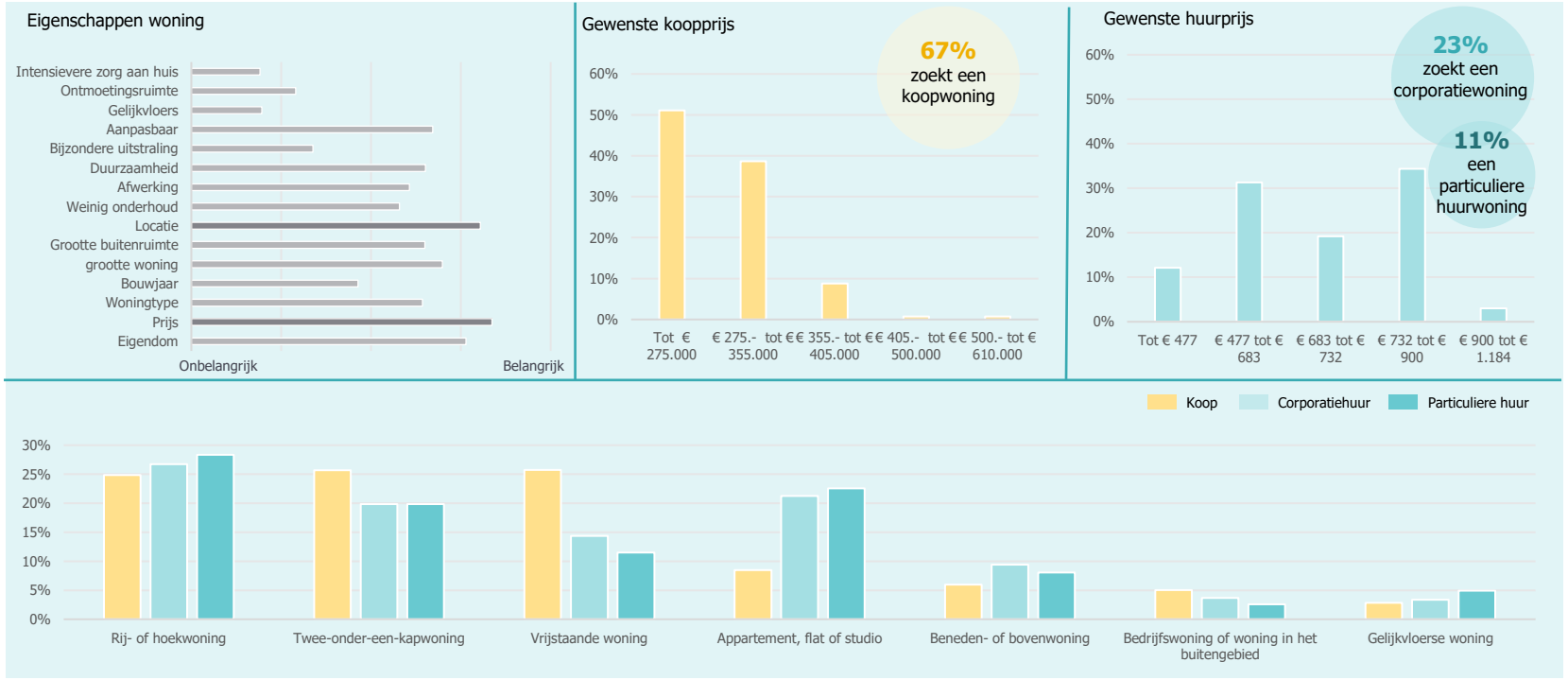




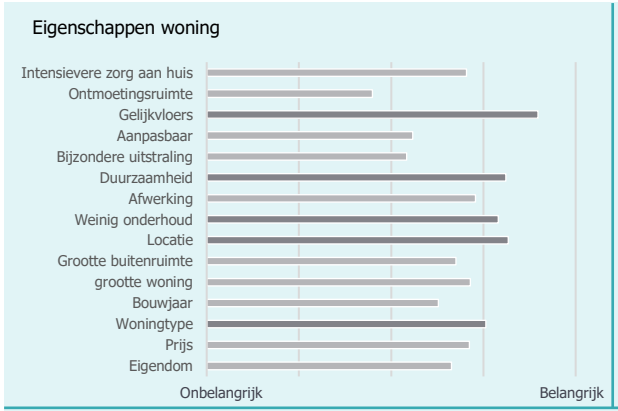


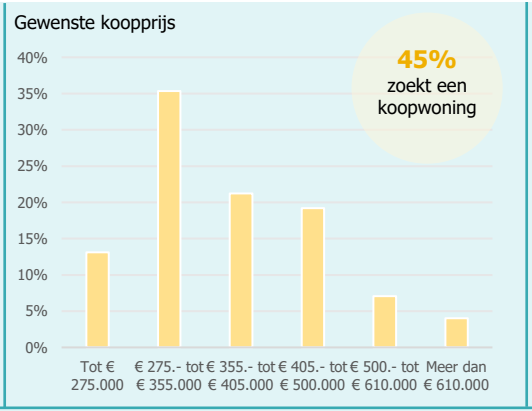


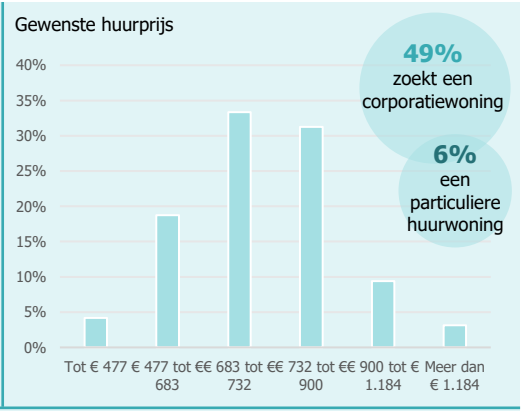
6.4 WOONWENSEN GEWENST PRODUCT - STARTERS

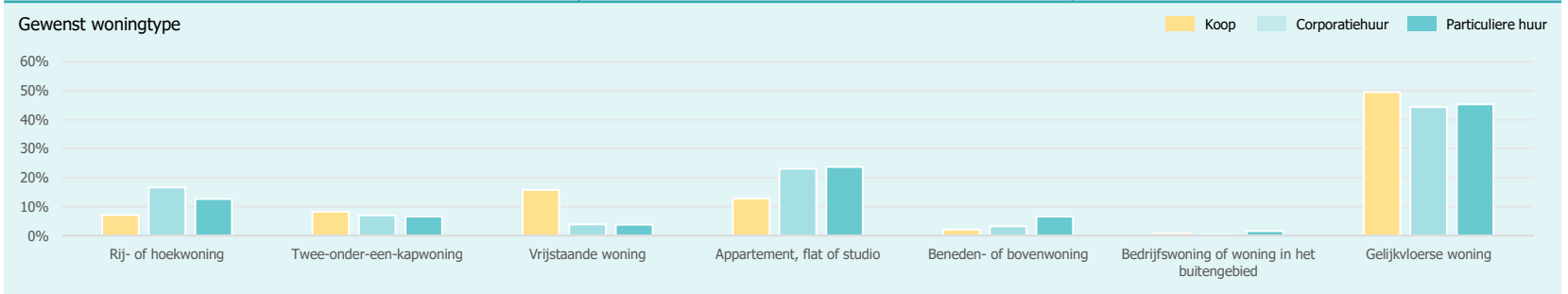


6.4 WOONWENSEN GEWENST PRODUCT - SENIOREN









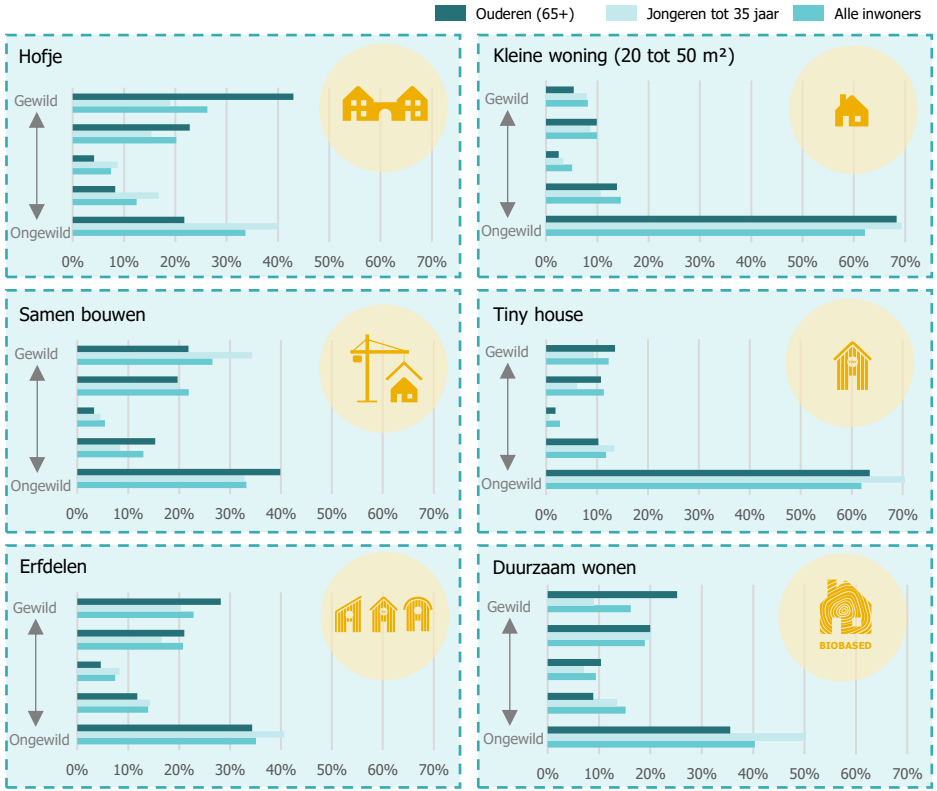
6.4 WOONWENSEN BIJZONDERE WOONVORMEN

Kansen voor samen wonen of bouwen

De figuur rechts laten zien hoe gewild bijzondere of soms innovatieve woonvormen zijn. We vroegen mensen of ze zouden overwegen om in zo'n woonvorm te gaan wonen.

Allereerst valt op dat zowel *tiny houses* als reguliere kleine woningen van 20 tot 50 m² niet gewild zijn bij woningzoekenden in Steenwijkerland. De andere vier woonvormen zijn iets gewilder, maar wel voor een beperkte groep.

Duurzaam wonen lijkt iets interessanter te zijn voor ouderen dan voor jongeren. De piek ligt bij inwoners met een leeftijd van 56 tot 65 jaar. Jongeren hebben vaak andere prioriteiten als het gaat om de woning. Ze hebben wel meer interesse in CPO-achtige constructies. Samen met anderen bouwen kan financieel aantrekkelijker zijn. Wonen in een hofje of samen op een erf is vooral gewild bij ouderen, waarbij wonen in een hofje het interessantst is.



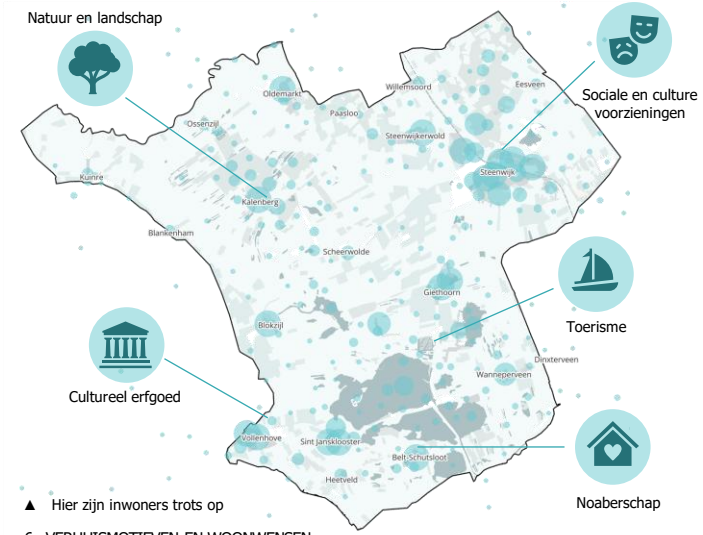
6.5 MEEDENKERS

Waarover dachten mensen mee?

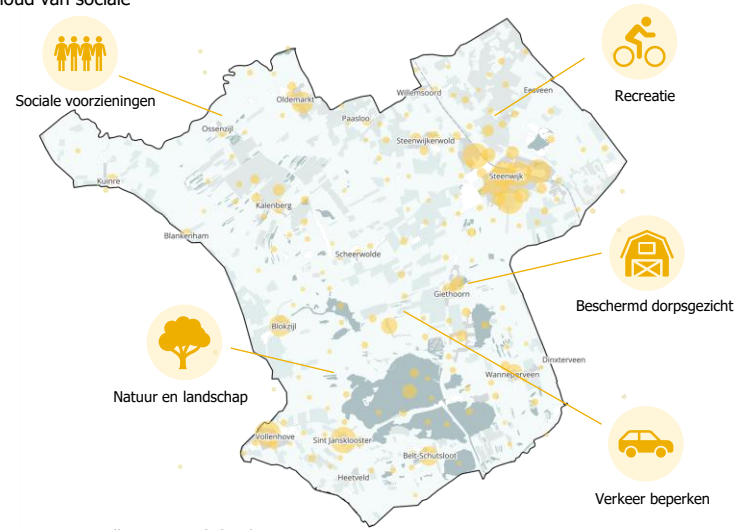
We vroegen inwoners op welke plekken zij trots zijn, waar ze kansen zien voor verbetering en welke plekken beslist zo moeten blijven. Ook vroegen we wat wonen in de gemeente prettig of minder prettig maakt en wat inwoners de gemeente graag mee willen geven als het gaat om wonen. Je kon meerdere plekken aanwijzen op de kaart.

Inwoners zijn trots op de gemeente

Inwoners geven op verschillende plekken in de gemeente aan dat ze trots zijn op de natuur, maar ook op historische bebouwing, het sociale netwerk en de prettige woonomgeving. Vaak werden dan ook dezelfde locaties genoemd als plekken die behouden moeten blijven. In de kleine kernen gaat het vaak om behoud van sociale voorzieningen, om zo de leefbaarheid op peil te houden. Maar ook natuur en recreatiemogelijkheden zijn belangrijk voor inwoners. Daarnaast helpt het om open ruimtes te behouden om zo de verkeersdrukte te beperken.



▲ Hier zijn inwoners trots op



▲ Dit willen inwoners behouden

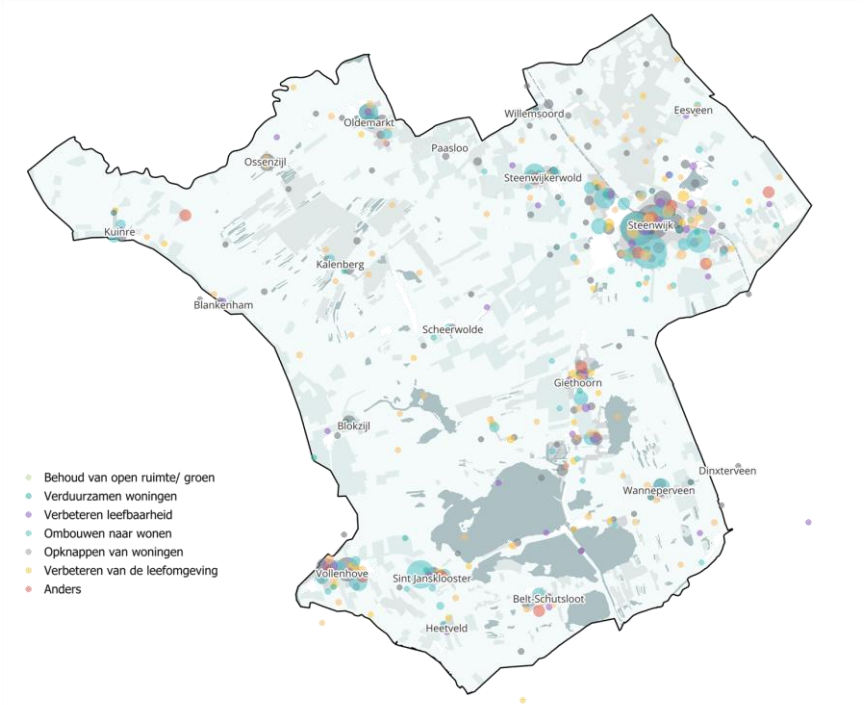
6.5 MEEDENKERS

Inwoners zien kansen voor extra woningen
Op de kaart rechts staat welke kansen inwoners in de gemeente zien. Hoe groter de stip, hoe meer mensen op die plek kansen zien.

Ombouwen naar woningen wordt het vaakst als kans genoemd. Daarmee kun je binnen de bestaande voorraad meer woningen creëren, iets wat veel mensen graag zien gebeuren. Het gaat bijvoorbeeld om het toevoegen van woningen boven winkels, transformatie van oude winkelpanden en bedrijven of het opvullen van plekken waar eerder een andere functie aanwezig was, zoals industrie, recreatie of maatschappelijke functies die eventueel verplaatst kunnen worden.

Bij 'anders' werd o.a. genoemd:

- Verbeteren van de verkeersveiligheid;
- Aanpakken van leegstand in winkelgebieden;
- Aandacht voor groen, natuur en recreatie;
- Verminderen van hinder door industrie;
- Behoud van cultuurhistorie.



6.5 MEEDENKERS

Waarom blijven mensen wonen waar ze wonen?
Nog eens 1.150 inwoners vulden wel de vragenlijst in, maar hebben geen verhuiswens. We vroegen deze groep waarom zij op dit moment prettig wonen.

De woning werd het vaakst genoemd als reden om niet te verhuizen, vaak omdat het een fijne woning is op een mooie plek. Mensen zien vaak geen noodzaak om te verhuizen, zeker niet gezien de kosten. Ook wonen in of dicht bij natuur is een belangrijke reden om de huidige woning niet te verlaten. Een hechte gemeenschap en sociale verbondenheid zorgt voor veel inwoners voor een echt thuis.

We vroegen daarnaast iedereen om aan te geven wat het fijn wonen maakt in hun huidige woonplaats, maar ook wat verbeterd kan worden.

Rust, ruimte en sociale verbondenheid gewaardeerd
Inwoners benoemen het vaakst de stilte en het rustige dorpsleven als het gaat om fijn wonen. In het verlengde daarvan noemen ze de ruimte en natuur in de gemeente, in het bijzonder de Weerribben-Wieden. Dat zorgt ook voor een gezond leefklimaat voor inwoners. Ook het dorpse karakter van de gemeente en het gemeenschapsgevoel ervaren mensen als positief. Veel inwoners voelen zich verbonden met andere inwoners en zeggen elkaar goed te kennen. Steenwijk wijkt hiervan af en wordt vooral als prettig ervaren door verschillende voorzieningen die er aanwezig zijn.

Zorgen over woningen, voorzieningen en ov-bereikbaarheid
Inwoners maken zich vooral zorgen over beschikbare woningen voor jongeren en starters. Ze benoemen daarbij ook de consequenties ervan: als deze groep wegtrekt, is dat van invloed op het aanbod aan voorzieningen. Het kan gaan om voorzieningen en activiteiten voor de jeugd, zoals vaak genoemd in kleinere kernen, maar ook om zorgvoorzieningen of winkels. Ook onvoldoende werkgelegenheid wordt genoemd. Vooral in kleinere kernen wordt de beperkte bereikbaarheid van openbaar vervoer als negatief ervaren. Ook hebben inwoners op meerdere plekken last van een verminderde verkeersveiligheid en problemen met parkeren.

Wat willen inwoners meegeven?
1. Creëer woningaanbod voor verschillende doelgroepen. Met name voor ouderen en starters, maar ook voor inwoners met een lager inkomen.
2. Voeg meer betaalbare woningen toe en geef de lokale bevolking voorrang.
3. Woningen moeten duurzaam zijn. Het gaat zowel om energiezuinige en kwalitatief goede woningen, als om levensloopgeschikt en inzetbaar voor de toekomstige woonvraag.
4. Zorg voor behoud van het karakter van de dorpen. Hiervoor is landschappelijke inpassing nodig en moeten historische en karakteristieke panden behouden blijven.
5. Voorzieningen en werkgelegenheid zijn minstens zo belangrijk voor een prettige woonomgeving.



7 WOONBEHOEFTE EN WENSPROGRAMMA

7.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

We lieten in hoofdstuk 3 zien hoe groot de komende jaren de verwachte woonbehoefte per kern of cluster is. Hierna vertalen we dat naar een kwalitatief programma voor de sociale huur, vrije huur en koop (paragrafen 7.2 t/m 7.6).

Verspreid over het hoofdstuk staan de belangrijkste conclusies uit de gesprekken met corporaties, huurdersorganisaties en marktpartijen.

Verderop staan schema's met een kwalitatief programma per kern, uitgedrukt in nullen en plussen. Ze zijn bedoeld als houvast voor je programma. Elke rij (dus horizontaal) geeft aan hoe je programma in de ideale situatie per kern verdeeld is, als toevoeging over de periode 2025-2035. Ter illustratie: heb je over die jaren in totaal 100 woningen nodig, en de verdeling is rij: ++, appartement: +, grondgebonden nultreden: +, dan is de verdeling dus 50, 25, 25. Verticaal hoef je de verdeling in plussen niet aan te houden, maar ze geven wel een orde van grootte weer: grotere kernen hebben wat meer plussen dan kleine.

Uitkomsten in het kort

- In de hele gemeente zijn er tot 2035 naar verwachting 475 tot 625 extra sociale huurwoningen nodig om in de vraag te voorzien. Het gaat om precies 30% van de netto-opgave. Het aandeel sociale huur stijgt daardoor iets naar 24 à 25% in 2035. Je zorgt daarmee voor wat ontspanning op de krappe sociale huurmarkt in de regio (zie ook hoofdstuk 5).
- Richt je je vanaf 2031 ook op de bovenregionale vraag, dan zijn er maximaal 225 sociale huurwoningen extra nodig. Omdat instroom als gevolg van overdruk elders vaker koop-georiënteerd is, adviseren we om niet voor 30% sociale huur te kiezen, maar bijvoorbeeld 20%.
- Er is vooral vraag naar grondgebonden woningen die multi-inzetbaar zijn voor verschillende doelgroepen. In Steenwijk mogen die compact zijn (zo'n 80 m² woonoppervlak), in andere kernen iets ruimer. Twee slaapkamers is het minimum. In sommige kernen zijn appartementen ook denkbaar, vooral voor senioren, maar in Steenwijk en Vollenhove eventueel ook voor jongeren.
- Er is vraag naar afgerond 150 tot 200 huurwoningen in de vrije sector, vaak voor de doelgroep ouderen. Dat betekent: modern, ruim, comfortabel en met lift, op gewilde locaties bij voorzieningen. Voor andere groepen kun je ook denken aan ombouwen van bestaand vastgoed tot woningen, zoals in het centrum van Steenwijk. Dan is een lift niet nodig.
- In de koopsector is behoefte aan een mix van types. Het gaat om grofweg 1.000 tot 1.300 koopwoningen tot 2035. De nadruk moet liggen op het betaalbare segment en op starters, jonge doorstromers en ouderen. Denk bij die laatste groep ook aan kleine kavels (tot ca. 200 m²) en vormen van samen wonen, zoals hofjes of eenheden in vrijkomende agrarische bebouwing. Voor starters moet je óók bouwen in het goedkopere segment, tot € 275.000. Volgens marktpartijen kan dat, maar is er dan ook duurdere koop nodig. Zonder opbrengsten van dure koop lukt het namelijk niet om goedkope of betaalbare koop te realiseren.

7.2 WENSPROGRAMMA

Focus op betaalbaar wonen

De conclusie uit de vorige hoofdstukken is helder: de vraag naar betaalbaar wonen is groot. Deels vanuit 'zichtbare' groepen, zoals huishoudens die staan ingeschreven bij corporaties, doorstromers van huur naar koop of koop-starters die actief op zoek zijn. Maar deels ook vanuit een 'verborgen vraag' door thuiswonenden die hun verhuiswens eerst maar uitstellen, omdat passend aanbod ontbreekt.

Hoe groot de vraag naar betaalbaar wonen precies is, berekenden we op basis van het nieuwste Socrates-model uit 2024. Dat model laat zien hoe de totale vraag zich verdeelt over sociale huur, vrije huur en koop, in diverse prijssegmenten. We vertaalden de uitkomsten naar de situatie in Steenwijkerland door te corrigeren voor het inkomensniveau en prijsverschillen op de koopmarkt. De huizenprijzen liggen in Steenwijkerland namelijk iets lager dan gemiddeld in Nederland, waardoor iemand met een lager inkomen (in normale marktomstandigheden) sneller een koopwoning kan kopen.

Middenscenario als houvast voor programmering

Hieronder staat hoe de prijsverdeling in de totale netto-opgave er tot 2035 in de ideale situatie uitziet. Dat is het resultaat van nieuwbouw, sloop én transformatie. We rekenen hierna met het middenscenario. We laten ook een laag en hoog scenario zien. Het lage scenario gaat uit van een lagere koopkracht en zwakkere economie. Meer huishoudens doen dan een beroep op sociale huur. In het hoge scenario geldt het omgekeerde. De behoefte sluit aan bij de wens van het Rijk om *op regioniveau* twee derde van je programma in het betaalbare segment te bouwen. Sterker nog: de meting voldoet daar ruimschoots aan met 73% betaalbaar. Af en toe iets duurder bouwen kan dus.

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	KOOP GOEDKOOP TOT € 275K	KOOP BETAALBAAR LAAG TOT € 355K	KOOP BETAALBAAR HOOG TOT € 405K	KOOP MIDDELDUUR TOT € 610K	KOOP 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%

▲ Gewenste verdeling van de lokale en regionale behoefte van 1.600 tot 2.100 woningen tot 2035 (zie paragraaf 3.5) over sociale huur, vrije huur en koop, in diverse prijssegmenten (prijspeil 2025). Prijsgrenzen kunnen de komende jaren veranderen. De opgave per betaalbaarheidssegment beweegt mee. De Steenwijkerlandse koopgrenzen voor 'goedkoop' en 'betaalbaar laag' zijn benaderd met behulp van de enquête. Bron: ABF Socrates (2024), gecorrigeerd voor inkomensverschillen en bereikbaarheid van de koopmarkt.

7.3 SOCIALE HUUR WAT BEPAALT DE VRAAG?

Hoe bepaal je de vraag naar sociale huur?

De vraag naar sociale huur wordt beïnvloed door veel factoren. We hebben te maken met regels, we zien trends en er zijn toekomstige ontwikkelingen. Soms kunnen we die goed voorspellen, maar vaak ook niet, zoals economische conjunctuur en situaties op de wereld.

Regels die de vraag beïnvloeden

Woningcorporaties zijn gebonden aan regelgeving.

- Er is een maximale inkomensgrens voor sociale huur die jaarlijks wordt geïndexeerd en varieert op basis van huishoudensgrootte. In 2025 is die grens € 49.669 voor een- en € 54.847 voor meerpersoonshuishoudens. Corporaties moeten 92,5% van hun bezit toewijzen aan deze groep. Ze mogen 7,5% vrij toewijzen. In Steenwijkerland zijn er afspraken gemaakt om dat op te hogen naar 15%. Dat wordt nog niet volledig benut.
- Daarnaast zijn er regels voor passend toewijzen. Bij ten minste 95% van de woningen die aan huishoudens met een inkomen onder de grens voor passend toewijzen worden toegewezen (die grenzen verschillen per soort huishouden), moet de kale huur onder de aftoppingsgrens liggen (€ 682,96 voor een- en tweepersoons- en € 731,93 voor drie- of meerpersoonshuishoudens).
- Een deel van de huurders woont 'scheef': met een te hoog inkomen in een sociale huurwoning, bijvoorbeeld omdat de huurder meer is gaan verdienen. In 2022 woonde in Steenwijkerland 26,3% van de huurders scheef, waarvan 15,4% 'goedkoop' en 10,9% 'duur' scheef woont. Bij goedkope scheefheid woont iemand in een sociale huurwoning, terwijl hij of zij genoeg verdient om in een middenhuur- of koopwoning te wonen. Bij dure scheefheid geldt het omgekeerde.

Andere ontwikkelingen die de vraag beïnvloeden

Er zijn ook veel andere factoren die de vraag naar sociale huurwoningen beïnvloeden. Dat zijn o.a.:

- Economische ontwikkelingen: bij een groeiende koopkracht daalt de afhankelijkheid van sociale huur. Hogere inkomens zorgen voor een kleinere groep die aanspraak maakt op sociale huur.
- Beschikbaarheid: een langdurig tekort aan sociale huur kan ervoor zorgen dat huurders naar buurgemeenten verhuizen waar wél aanbod is.
- Woonmilieuvoorkeuren: we weten dat huishoudens met een laag inkomen bij verhuizing vaker dan gemiddeld kiezen voor een plek met voorzieningen, zoals een supermarkt of school.
- Toegankelijkheid van de koopmarkt: lage rentes, soepele hypotheekvoorwaarden of relatief lagere koopprijzen zorgen voor meer vraag naar koophuizen.
- Extramuralisering van wonen met zorg: hoe sneller dat gebeurt, hoe meer ouderen zelfstandig (blijven) wonen en hoe vaker huurders met ggz-ondersteuning in een reguliere sociale huurwoning wonen.
- De mate waarin beleggershuur een alternatief vormt: hoe goedkoper, hoe groter de concurrentie met de sociale huurmarkt en dus hoe lager de vraag naar sociale huurwoningen van corporaties.
- Aanbod van alternatieve producten die de vraag naar sociale huur beïnvloeden.

7.3 SOCIALE HUUR PROGRAMMALEIDRAAD

475 tot 625 sociale huurwoningen erbij tot 2035

Het schema rechts laat zien hoe de netto-vraag naar sociale huur zich naar verwachting tot 2035 ontwikkelt. De eis van het Rijk is dat je programma *op regioniveau* voor minimaal 30% uit sociale huur bestaat. De bandbreedte van 475 tot 625 sociale huurwoningen houdt daar rekening mee en komt precies op 30% uit (zie ook paragraaf 7.2). Het aandeel sociale huur binnen de totale voorraad groeit hierdoor iets. Dat is ook wenselijk, want de doelgroep voor passend toewijzen ligt in Steenwijkerland met 27% iets boven het aandeel sociale huur van 25%. De verhouding tussen doelgroep en aanbod komt hierdoor dus beter in balans. Helemaal naar 27% toe bewegen is niet nodig, omdat een deel van de doelgroep scheefwoont in een koophuis. Kies je ervoor om voor bovenregionale vraag te bouwen, dan heeft Steenwijk een extra opgave van hooguit 225 sociale huurwoningen tot 2040. Verkoop van sociale huur moet je via toevoegingen compenseren.

KERN/CLUSTER	NETTO-BEHOEFTE SOCIALE HUUR TOT 2035			
	LOKAAL EN REGIONAAL		BOVENREGIONAAL	
	LAAG	HOOG	LAAG	HOOG
STEENWIJK-TUK	245	325	475	550
OLDEMARKT	35	50		
VOLLENHOVE	50	60		
BLOKZIJL	15	20		
GIETHOORN	30	40		
SINT JANSKLOOSTER	20	25		
STEENWIJKERWOLD	25	30		
KLEINE KERNEN NOORDOOST	25	35		
KLEINE KERNEN NOORDWEST	15	20		
KLEINE KERNEN ZUID	15	20		
	475	625	775	850

We gaan er hier van uit dat plannen voor de bovenregionale vraag ook voor 30% uit sociale huur bestaan, in lijn met de eisen van het Rijk. In andere regio's zagen we echter dat bovenregionale instroom zich vaker richt op koopwoningen. Houd daar rekening mee als je die plannen uitwerkt. Overweeg om op een iets lager aandeel in te zetten, bijvoorbeeld 20% sociale huur.

= bij voorkeur onderkant bandbreedte opzoeken

= bij voorkeur bovenkant bandbreedte opzoeken

▶ Verwachte netto-behoefte aan sociale huurwoningen per kern of cluster, voor de periode 2025-2035, in meerdere scenario's. Voor uitleg over de scenario's: zie pagina 39-40. Gebaseerd op analyses eerder in dit woonbehoefteonderzoek. Door afronding kunnen optelverschillen bestaan.

7.3 SOCIALE HUUR PROGRAMMALEIDRAAD

Bouw vooral multi-inzetbare woningen

Rechts laten we zien hoe de kwalitatieve invulling van het programma voor de sociale huur er bij voorkeur uitziet. Het zwaartepunt moet liggen op grondgebonden woningen die multi-inzetbaar zijn voor verschillende doelgroepen: eerst vaak om senioren zelfstandig in te laten wonen, maar later ook om andere kleine huishoudens in te huisvesten. In Steenwijk gaat het om compacte woningen van zo'n 80 m². In andere kernen mogen ze iets groter zijn. Overal is twee slaapkamers het minimum. In Steenwijk en Vollenhove is ook vraag naar appartementen voor jong en oud. In Oldemarkt en Blokzijl (en eventueel op centrale locaties in Giethoorn, Sint Jansklooster en Steenwijkerwold) zijn appartementen op kleine schaal ook denkbaar, maar wel specifiek voor senioren. Daar moet dus een lift in zitten.

KERN/CLUSTER	KWALITATIEVE BEHOEFTE SOCIALE HUUR TOT 2035			
	RIJ	APP. ZONDER LIFT	APP. MET LIFT	GGB 0-TREDEN
STEENWIJK-TUK	++*	0 / +	++ / +++	++*
OLDEMARKT	+++*	0	+	+++*
VOLLENHOVE	++*	0 / +	+ / ++	++*
BLOKZIJL	0 / +*	0	+	++*
GIETHOORN	+*	0	0 / +	0 / +*
SINT JANSKLOOSTER	++*	0	0 / +	+*
STEENWIJKERWOLD	0 / +*	0	0 / +	+*
KLEINE KERNEN NOORDOOST	0 / +*	0	0	0 / +*
KLEINE KERNEN NOORDWEST	0 / +*	0	0	0 / +*
KLEINE KERNEN ZUID	0 / +*	0	0	0 / +*
	195 - 260	25 - 30	90 - 115	165 - 220
			In principe levensloopgeschikt	

= verouderde voorraad, dus ook vernieuwen

* = multi-inzetbaar voor meerdere soorten kleine huishoudens

► Gewenst kwalitatief programma voor de sociale huurmarkt, uitgesplitst per kern of cluster. Gebaseerd op analyses eerder in dit woonbehoefteonderzoek en trends op basis van woonvoorkeuren. En verder: 0 = vraag en aanbod zijn in balans, + of ++ of +++ = vraag is (veel) groter dan het aanbod. Het programma per kern moet opgeteld uitkomen binnen de bandbreedtes onderaan. Onderkant = scenario '1.600 woningen', bovenkant = scenario '2.100 woningen'. Voor verdere uitleg: zie pagina 39-40.

7.3 SOCIALE HUUR PROGRAMMALEIDRAAD

Toevoegen duurdere sociale huur soms wenselijk

Rechts laten we zien hoe de kwalitatieve invulling van het programma voor de sociale huur er naar prijssegmenten uitziet. We bepaalden de verdeling o.a. met behulp van uitkomsten uit de online vragenlijst en de huidige prijsverdeling van sociale huurwoningen in kernen. We corrigeerden de wensen van mensen op inkomen, zodat uitkomsten passen bij wat mensen daadwerkelijk kunnen huren op basis van passend toewijzen. In veel kernen moet het zwaartepunt liggen op woningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen. Inkomens van huishoudens met een verhuiswens liggen daar wat lager of het aanbod aan sociale huur tot de aftoppingsgrenzen is er beperkter (of allebei). In andere kernen zien we juist dat huishoudens met een iets hoger inkomen sociale huur zoeken. Daar mogen huurprijzen iets hoger liggen.

KERN/CLUSTER	GEWENSTE PRIJSSEGMENTEN SOCIALE HUUR TOT 2035	
	TOT AFTOPPINGSGRENS	VANAF AFTOPPINGSGRENS
STEENWIJK-TUK	+ / ++	+++
OLDEMARKT	0 / +	+ / ++
VOLLENHOVE	++	0 / +
BLOKZIJL	+ / ++	0 / +
GIETHOORN	+ / ++	0
SINT JANSKLOOSTER	+ / ++	0
STEENWIJKERWOLD	0 / +	+
KLEINE KERNEN NOORDOOST	+	0
KLEINE KERNEN NOORDWEST	+ / ++	0
KLEINE KERNEN ZUID	+	0 / +
	295 - 390	180 - 235

▶ Gewenste prijssegmenten voor de sociale huurmarkt, uitgesplitst per kern of cluster. Gebaseerd op o.a. de online vragenlijst en analyses over de bestaande voorraad. En verder: 0 = vraag en aanbod zijn in balans, + of ++ of +++ = vraag is (veel) groter dan het aanbod. Het programma per kern moet opgeteld uitkomen binnen de bandbreedtes onderaan. Onderkant = sociale huur bij scenario '1.600 woningen', bovenkant = sociale huur bij scenario '2.100 woningen'. Voor verdere uitleg: zie pagina 39-40.

7.3 SOCIALE HUUR PROGRAMMALEIDRAAD

Kwalitatieve aanbevelingen voor elke kern
Hierna geven we nog een aantal aanbevelingen mee voor het samenstellen van het programma voor de sociale huur. Die gelden in principe voor elke kern.

BOUW MULTI-INZETBAAR VOOR KLEINERE HUISHOUDENS
Corporaties in Steenwijkerland huisvesten steeds meer alleenstaanden en stellen en steeds minder gezinnen. Kleine huishoudens kunnen zowel jong als oud zijn. Richt je daarom via nieuwbouw op producten die multi-inzetbaar zijn. Dat betekent: woningen met een plattegrond die past bij meerdere doelgroepen, maar die niet aanvoelt als een typische seniorenwoning. Kleine huishoudens zoeken overigens niet per se kleine woningen. In Steenwijk is de richtlijn zo'n 80 m², in de dorpen mag dat nog iets ruimer zijn. Overal is twee slaapkamers de minimumeis.

BEDIEN KLEINE HUISHOUDENS 30-50 JAAR BETER
Regionaal zien corporaties dat kleine huishoudens in de leeftijd van 30 tot 50 jaar het lastigst een sociale huurwoning kunnen vinden. Dat zijn doorgaans groepen die nog vitaal zijn en dus niet per se gebonden zijn aan goed bereikbare plekken met voorzieningen. Je helpt hen het meest door simpelweg te bouwen daar waar ruimte is. Van andere groepen hoor je vaak dat ze in de knel zitten, zoals ouderen, maar dat blijkt in cijfers heel erg mee te vallen. Dat ondersteunt de gedachte om multi-inzetbaar te bouwen: je bedient alle doelgroepen en zorgt ervoor dat producten op termijn ook nog verhuurbaar zijn, ook als sommige groepen in de toekomst in omvang kleiner worden, zoals ouderen.

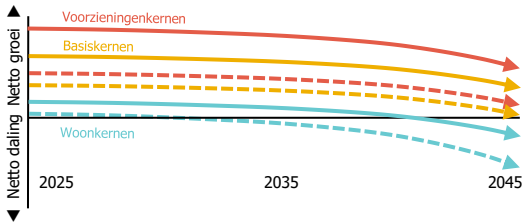
BLIJF OVERAL VERNIEUWEN
Op een aantal plekken is de afgelopen tijd al flink geïnvesteerd in verbetering en vernieuwing van de voorraad én in leefbaarheid, met een positief resultaat. Ook de komende jaren moet daar aandacht voor blijven, binnen de financiële reikwijdte die corporaties hebben. In Steenwijk, Vollenhove en Steenwijkerwold zijn nog plekken aan te wijzen waar woningkwaliteit momenteel achterblijft en waar dat vaak samengaat met andere opgaven, op sociaal vlak, in de openbare ruimte, en soms ook deels overlappend met de koopvoorraad. Met name voor Woonconcept is dat een uitdaging. Help elkaar waar dat kan. Op kleinere schaal heeft AVOS (Stichting Actief voor Ouderen) in Steenwijkerwold nog relatief veel slecht bezit. Kijk ook samen met hen welke stappen er te zetten zijn.

SPECIFIEKE OPGAVE: MEER GECLUSTERD WONEN
Door de vergrijzing en het scheiden van wonen en zorg neemt de vraag naar geclusterd wonen toe. In Steenwijkerland moeten corporaties tot 2040 alleen al ruim 250 van zulke eenheden toevoegen (zie ook pagina 105). Het realiseren komt nog moeilijk van de grond. Kijk waar ruimte is om zulke eenheden toe te voegen en hoe je het sociale aspect daarin vormgeeft. Denk bijvoorbeeld na over hofjes met ontmoeting in de buitenruimte in plaats van appartementen met een simpel zaaltje voor ontmoeting.

7.3 SOCIALE HUUR OMGAAN MET ONZEKERHEDEN

Wat gebeurt er na 2035?

Hoe de vraag naar sociale huur zich op de lange termijn ontwikkelt, is nu nog lastig te zeggen. Het ligt voor de hand dat de vraag na 2035 afneemt, omdat sterfte onder babyboomers groter wordt en er dus over de hele breedte van de woningmarkt meer ontspanning ontstaat. Het aantal babyboomers is in Steenwijkerland relatief groot (zie ook paragraaf 3.2). De effecten van vraaguitval in de sociale huur zijn naar verwachting het eerst voelbaar in de kleine kernen. Daar zakt de netto-vraag als eerste onder de nullijn. In grotere kernen blijft de vraag langer stabiel, omdat die plekken per saldo meer huurders aantrekken, vanwege bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen. Hieronder laten we schematisch zien hoe de behoefte aan sociale huur (nu al) verschilt per soort kern.



◄ Verwachte ontwikkeling per soort kern in de komende jaren. Stippellijn = sociale huur, doorgetrokken lijn = totale behoefte. Het gaat om een schematische weergave.

Omgaan met onzekerheden op lange termijn

Op plekken waar de vraag op termijn mogelijk afneemt, is het belangrijk om wel te blijven investeren, zodat kernen aantrekkelijk blijven. Bijna overal is namelijk wél een kwalitatieve wens. Dat kan door te denken in een rollende voorraad: met nieuwbouw kwaliteit aan een kern toevoegen ("het tapijt uitrollen"), om vervolgens incourante woningen af te breken ("het tapijt weer oprollen"). Dat mag gepaard gaan met verdunning, zoals: acht incourante woningen afbreken, zes kwalitatief goede woningen terugbouwen.

Investeer je op termijn niet meer in zulke kernen, dan loop je het risico om in een negatieve spiraal terecht te komen, waarin matige kwaliteit overgaat in afname van de woningvraag. Dat kan zelfs overslaan op de koopvoorraad. Dat wil je te allen tijde voorkomen.

De afbeelding hieronder illustreert het principe van de rollende voorraad.



▲ Denken in een rollende voorraad: het tapijt uitrollen (nieuwbouw) betekent aan de achterkant het tapijt weer oprollen (sloop van oude, incourante woningen). Zo vernieuw je de voorraad en houd je kernen waar de vraag (op termijn) mogelijk terugloopt gewild.

KADER: WAT ZEGGEN DE CORPORATIES?

Druk op de sociale huurmarkt is voelbaar

Corporaties zien overal in de gemeente veel vraag naar sociale huur. In Steenwijk is de druk nog iets groter dan in andere kernen. De populariteit van woningen wordt niet per se door de plek bepaald, maar juist door het type woning of complex. Corporaties zien regionaal het grootste knelpunt bij kleine huishoudens in de leeftijd 30-50 jaar. Voor hen is lastig passend aanbod te vinden, deels ook omdat die groep het minst profiteert van voorrangsregelingen. Je hoort ook vaak dat senioren lastig een woning kunnen vinden, maar dat blijkt niet uit cijfers. Die laten namelijk een beperkt aantal reacties van senioren zien. Dat kan betekenen dat de vraag van senioren beperkter is of dat het aanbod onvoldoende past bij wat ze zoeken. Een onzekere factor is de vestiging van Oekraïners en instroom van vluchtelingen: hun vraag is nog onzeker, maar kan wel voor toenemende druk zorgen.

Voeg vooral toe in grotere kernen

Woonconcept ziet een hoge gemiddelde inschrijfduur in Steenwijk en in Steenwijkerwold. Daar ligt bij toevoeging de focus op. Wetland Wonen ziet vooral vraag in voorzieningenkernen zoals Steenwijk, Vollenhove en Oldemarkt. Daarbuiten zijn corporaties terughoudend met het toevoegen van nieuwe woningen en gaan ze alleen aan de slag als er meetbare lokale vraag is. Deze verdeling is in lijn met uitgangspunten uit de Omgevingsvisie, die rekening houdt met hoger en lager gelegen gebieden die bepalend zijn voor waar grotere aantallen woningbouw mogelijk zijn.

Dilemma: hoe compact bouw je?

Corporaties moeten vaker kleine huishoudens huisvesten. Maar kleine huishoudens zoeken niet per se kleine woningen. Voor Woonconcept heeft een compacte woning een oppervlakte van ongeveer 80 m². Bij Wetland Wonen, die vooral buiten Steenwijk woningen aanbiedt, is dat zelfs nog iets ruimer. Overal is twee slaapkamers de minimumeis. Veel woningen van 70 tot 80 m² zijn geschikt voor alleenstaanden, maar minder geliefd. Labelen voor bijvoorbeeld 55-plus kan ervoor zorgen dat woningen niet aan iedereen verhuurd kunnen worden, waardoor de druk toeneemt.

Creëer ontmoetingsplekken, maar wel eigentijds

De vraag naar geclusterd wonen neemt toe. Ontmoeting is daarin belangrijk. De behoefte gaat nadrukkelijk verder dan simpelweg een zaaltje in een appartementencomplex. Kijk of je ontmoeten en buiten zijn kunt combineren, via gedeelde buitenruimten of wonen in hofjes met gezamenlijk groen. Zo ontstaat ontmoeting op een natuurlijke manier, wat bijdraagt aan *noaberschap* bij integrale woonconcepten met een mix van verschillende doelgroepen.

KADER: WAT ZEGGEN DE CORPORATIES?

Grote verduurzamingsopgave voor Woonconcept

Wetland Wonen is al goed op weg om aan de verduurzamingseisen van het Rijk te voldoen. Bij Woonconcept gaat dat moeilijker, mede doordat zij veel vroeg-naoorlogse woningen bezitten. Het duurt nog zo'n tien jaar om de achterstand in te halen. Ze hebben vaak te maken met complexe situaties, zoals verduurzaming van karakteristieke panden. Het is denkbaar dat Woonconcept ondersteuning krijgt / moet krijgen van andere corporaties. Er zijn al wel plannen om alle E-, F- en G-labels aan te pakken.

Balans in woningaanbod in wijken

In bepaalde wijken staan veel meer sociale huurwoningen dan particuliere woningen. Daarbinnen zien corporaties vaak ook nog een concentratie van woningen met lage huren, waardoor er naar verhouding meer kwetsbare huishoudens wonen die op deze woningen zijn aangewezen. Voor toekomstbestendige en veerkrachtige wijken is het belangrijk om te investeren in een betere balans.



▲ Nul-op-de-meterwoningen van Woonconcept aan de Prins Bernhardstraat in Steenwijk. Foto: HuneBouw.

KADER: WAT ZEGGEN DE HUURDERSORGANISATIES?

Structureel tekort aan betaalbare huurwoningen
Huurdersorganisaties zien dat vooral twee groepen in de knel zitten: (1) huurders met een inkomen tot de eerste aftoppingsgrens (€ 683 in 2025), en (2) huishoudens die te veel verdienen voor sociale huur, maar niet meer willen of kunnen kopen en op het vrije segment aangewezen zijn. Overal in de gemeente is die vraag merkbaar, met uitzondering van een paar plekken. Die plekken hebben vaak van oudsher een slechte naam of slecht imago, waardoor lokale zoekers daar niet op reageren. Het tekort wordt versterkt door honkvastheid van huurders. Ze zien geen beter alternatief en stromen niet dus door of vinden de huurprijs van hun nieuwe woning te hoog. Een extra corporatie in de gemeente kan helpen om meer bouwcapaciteit en dus meer sociale huurwoningen te realiseren, vooral voor Steenwijk.

Gemengde buurten als uitgangspunt
Buurten maken met een mix is van huur- en koopwoningen die verschillende leeftijdsgroepen aantrekken, heeft veel potentie. Voor senioren is het wel belangrijk om ook in de buurt van voorzieningen te wonen. In Blokzijl is er al een voorbeeld dat goed werkt. Gemengde buurten dragen bij aan sociale cohesie en levendigheid van buurten en kernen. Huurdersorganisaties zien ook kansen voor huurverlaging voor jongeren die ouderen in de buurt helpen.

Zorgen over hoeveelheid bouwlocaties
Huurdersorganisaties maken zich zorgen over de beschikbaarheid van bouwlocaties voor sociale huur, vooral op de langere termijn. Ze merken dat vele regels rondom stikstof en flora en fauna, maar ook langdurige bezwaarprocedures vanuit persoonlijke belangen nieuwbouw van corporaties belemmeren. Het gevoel bestaat dat dit bij koopprojecten minder speelt. Ook de aankoop van grond is lastig, omdat de hoogste bieder vaak wint, en dat is zelden de corporatie. Als corporaties hoger moet bieden, worden woningen minder rendabel. Actiever sturen vanuit de gemeente kan het bouwtempo vergroten. Er liggen ook kansen in dorpskernen, bijvoorbeeld boven winkels. Maak daarin duidelijke keuzes, waarbij je het belang van woningen voor jongeren en starters soms boven andere belangen zoals groen moet plaatsen.

Breder perspectief op leefbaarheid
Leefbaarheid gaat over meer dan alleen het fysieke. Het gaat over woning, over groenonderhoud en over veiligheid, maar ook om ontmoeting en sociale verbinding. In kleinere kernen is dit vanzelfsprekender dan in bijvoorbeeld Steenwijk. Het plaatsen van huishoudens uit beschermd wonen verdient meer aandacht om spanning en het gevoel van onveiligheid te verminderen. Hiervoor is betere samenwerking tussen gemeente, zorgpartijen en corporaties nodig. Ook als het om verduurzaming gaat, moet er volgens huurdersorganisaties een betere koppeling zijn met openbare ruimte en sociale context, om zo buurten écht te kunnen verbeteren.

7.4 VRIJE HUUR DOELGROEPEN

Vraag naar middenhuur is vaak second-best-keuze

Landelijk zien we dat de vraag naar huurwoningen in het vrije segment (met een huurprijs van meer dan € 900 per maand) sterk is toegenomen. Er is vooral veel vraag naar middenhuur met prijzen tot € 1.184 per maand. In de huidige krappe markt zien we dat de vraag naar middenhuur en het aanbod aan betaalbare koop sterk communicerende vaten zijn: schaarste aan betaalbare koop betekent dat huishoudens gedwongen worden om in de vrije sector te huren, als ze te veel verdienen of te weinig punten hebben opgebouwd voor een sociale huurwoning. Huren in de vrije sector is dus voor veel huishoudens een second-best-keuze. Wil je inwoners zo passend mogelijk huisvesten, dan is het dus zaak om éérst in te zetten op betaalbare koop, en pas daarna te kijken naar vrije huur. Er zijn overigens ook verhuurders die woningen in het segment tot € 900 aanbieden. Daar is wel veel vraag naar. Het gaat dan vaak om kleinere aantallen woningen, bijvoorbeeld als gevolg van transformatie boven winkels.

Ouderen zoeken vaakst bewust vrije huur

Er zijn ook groepen die wél bewust in het vrije huursegment zoeken. Dat zijn:

1. Gepensioneerden die van koop naar huur willen, maar te veel verdienen om voor sociale huur in aanmerking te komen of daar bewust niet voor kiezen. Deze groep is kritisch en zet pas de stap als het 'complete plaatje' klopt. Zij zoeken vaak moderne, comfortabele en ruime appartementen, op plekken met veel voorzieningen, niet alleen voor dagelijkse boodschappen, maar ook voor vermaak. Bouw zulke appartementen op gewilde locaties, met als zwaartepunt het centrum van Steenwijk. Makelaars geven aan dat daar zeker markt voor is, deels vanuit de regio, deels ook van verder weg. Sommigen zoeken in het dure segment van meer dan € 1.184 per maand. Makelaars zien deze luxere producten ook als middel om nieuwe doelgroepen van buiten de gemeente aan te trekken. Denk aan gepensioneerden die hun woning in de Randstad verkopen en met veel vermogen naar 'rustige' gemeenten als Steenwijkerland verhuizen.
2. Huishoudens die met enige urgentie een koophuis zoeken, maar geen passend aanbod kunnen vinden (zogenaamde 'spoedzoekers'). Zij zoeken vaak een huis in een 'normale' woonwijk, dus niet per se in een centrum of dicht bij voorzieningen. Zij wonen doorgaans maar kort in een huurwoning in de vrije sector en stromen later door naar de sociale huur of betaalbare koop.
3. Specifiek als gevolg van schaarste: starters die willen kopen, maar zo veel moeten overbieden dat ze geen kans van slagen hebben. Voor hen is middenhuur dus vaak geen bewuste keuze, maar een duur alternatief, zeker vergeleken met wat ze hadden betaald als ze een hypotheek hadden gehad. Als deze groep voor vrije huur kiest, dan slagen ze vaak in bestaande woningen, en kiezen ze niet voor (relatief dure) nieuwbouw.

7.4 VRIJE HUUR PROGRAMMALEIDRAAD

155 tot 200 vrijehuurwoningen erbij tot 2035

Het schema rechts laat zien hoe de vraag naar vrije huur zich naar verwachting tot 2035 ontwikkelt. De nieuwste cijfers vanuit Socrates (zie pagina 86) gaan er in het middenscenario van uit dat 10% van de totale woonvraag landt in de middenhuur. De vraag is het grootst in Steenwijk. In Vollenhove, Oldemarkt en Giethoorn is ook markt voor wat duurdere huur, maar wel in kleinere aantallen. Op alle andere plekken is toevoegen maatwerk.

Kies je ervoor om ook te bouwen voor de bovenregionale vraag, dan komt de behoefte in Steenwijk iets hoger uit. Hoe duur die woningen moeten zijn, hangt af van de groepen die je probeert aan te trekken. Richt je je op werkenden, dan heeft middenhuur de voorkeur (of eventueel zelfs koop). Richt je je op pensionado's uit de Randstad, dan kun je je op het dure huursegment richten.

KERN/CLUSTER	NETTO-BEHOEFTE VRIJE HUUR TOT 2035			
	LOKAAL EN REGIONAAL		BOVENREGIONAAL	
	LAAG	HOOG	LAAG	HOOG
STEENWIJK-TUK	80	105	155	175
OLDEMARKT	10	15		
VOLLENHOVE	15	20		
BLOKZIJL	maatwerk			
GIETHOORN	10	15		
SINT JANSKLOOSTER	maatwerk			
STEENWIJKERWOLD	maatwerk			
KLEINE KERNEN NOORDOOST	maatwerk			
KLEINE KERNEN NOORDWEST	maatwerk			
KLEINE KERNEN ZUID	maatwerk			
	155	200	250	275

We gaan er hier van uit dat plannen voor de bovenregionale vraag ook voor 10% uit vrije huur bestaan, net als voor de lokale en regionale vraag. Richt je je vooral op werkenden (bijvoorbeeld vanuit Zwolle), dan kun je je de vraag stellen of het niet beter is om een deel van de aantallen in de koop te laten landen. Werkenden zoeken doorgaans namelijk liever een koophuis; vrije huur is voor hen vaak een relatief duur en suboptimaal alternatief.

▶ Verwachte netto-behoefte aan vrijehuurwoningen per kern of cluster, voor de periode 2025-2035, in meerdere scenario's. Voor uitleg over de scenario's: zie pagina 39-40. Gebaseerd op analyses eerder in dit woonbehoefteonderzoek. Door afronding kunnen optelverschillen bestaan. Bij maatwerk rekenden we meestal met +5 woningen.

7.4 VRIJE HUUR PROGRAMMALEIDRAAD

Programma volledig op appartementen gericht

Rechts laten we zien hoe de kwalitatieve invulling van het programma voor de vrije huur er bij voorkeur uitziet. We verwachten dat er vooral vraag is naar appartementen met lift. In bestaande situaties, zoals wonen boven winkels, is dat soms niet mogelijk. Kleine aantallen appartementen zonder lift zijn in Steenwijk en Vollenhove daarom denkbaar voor de jongere doelgroep.

Hier en daar is een grondgebonden woning mogelijk, maar het gaat dan waarschijnlijk om transformatie van bestaande bouw, zoals iemand die een tweede woning verhuurt, en zelden om nieuwbouw. Nieuwbouw van grondgebonden vrije huur is namelijk duur en alternatieven in de koop en sociale huur zijn dan financieel aantrekkelijker, gelet op inkomensniveaus.

► Gewenst kwalitatief programma voor de vrijehuurmarkt, uitgesplitst per kern of cluster. Gebaseerd op analyses eerder in dit woonbehoefteonderzoek en trends op basis van woonvoorkeuren. En verder: 0 = vraag en aanbod zijn in balans, + of ++ of +++ = vraag is (veel) groter dan het aanbod. Het programma per kern moet opgeteld uitkomen binnen de bandbreedtes onderaan. Onderkant = scenario '1.600 woningen', bovenkant = scenario '2.100 woningen'. Voor verdere uitleg: zie pagina 39-40.

KERN/CLUSTER	KWALITATIEVE BEHOEFTE VRIJE HUUR TOT 2035			
	RIJ	APP. ZONDER LIFT	APP. MET LIFT	GGB 0-TREDEN
STEENWIJK-TUK	0	0 / +	+ / ++	0
OLDEMARKT	0	0	0 / +	0
VOLLENHOVE	0	0 / +	0 / +	0
BLOKZIJL	0	0	0	0
GIETHOORN	0	0	0 / +	0
SINT JANSKLOOSTER	0	0	0	0
STEENWIJKERWOLD	0	0	0	0
KLEINE KERNEN NOORDOOST	0	0	0	0
KLEINE KERNEN NOORDWEST	0	0	0	0
KLEINE KERNEN ZUID	0	0	0	0
	-	40 - 50	115 - 150	-
			In principe levensloopgeschikt	

7.5 KOOP PROGRAMMALEIDRAAD

970 tot 1.275 koopwoningen erbij tot 2035

Het schema rechts laat zien hoe de vraag naar koopwoningen zich naar verwachting tot 2035 ontwikkelt. Van het totale bouwprogramma in Steenwijkerland moet 60% bestaan uit koopwoningen (zie ook pagina 86). Dat komt neer op een bandbreedte van 970 tot 1.275 huizen. We zien overal ruimte voor een netto-groei, óók in de kleine kernen. In Steenwijk gaat het opgeteld om 505 tot 660 woningen, in Vollenhove om 95 tot 125 en in andere kernen om enkele tientallen.

Kies je ervoor om ook te bouwen voor bovenregionale vraag, dan komen daar in Steenwijk nog eens minimaal 300 tot 450 woningen bovenop. Dat kan nog iets hoger uitpakken als je in je bovenregionale plancapaciteit kiest voor een lager aandeel sociale huur (zie ook pagina 88).

KERN/CLUSTER	NETTO-BEHOEFTE KOOP TOT 2035			
	LOKAAL EN REGIONAAL		BOVENREGIONAAL	
	LAAG	HOOG	LAAG	HOOG
STEENWIJK-TUK	505	660	965	1.115
OLDEMARKT	75	95		
VOLLENHOVE	95	125		
BLOKZIJL	30	40		
GIETHOORN	65	85		
SINT JANSKLOOSTER	40	55		
STEENWIJKERWOLD	50	65		
KLEINE KERNEN NOORDOOST	50	70		
KLEINE KERNEN NOORDWEST	25	35		
KLEINE KERNEN ZUID	35	40		
	970	1.275	1.575	1.725

We gaan er hier van uit dat plannen voor de bovenregionale vraag voor 30% uit sociale huur bestaan, in lijn met de eisen van het Rijk. In andere regio's zagen we echter dat bovenregionale instroom zich vaker richt op koopwoningen. Houd daar rekening mee als je die plannen uitwerkt. Overweeg om op een iets hoger aandeel koop in te zetten.

= bij voorkeur iets meer onderkant bandbreedte opzoeken

= bij voorkeur iets meer bovenkant bandbreedte opzoeken

▶ Verwachte netto-behoefte aan koopwoningen per kern of cluster, voor de periode 2025-2035, in meerdere scenario's. Voor uitleg over de scenario's: zie pagina 39-40. Gebaseerd op analyses eerder in dit woonbehoefteonderzoek. Door afronding kunnen optelverschillen bestaan.

7.5 KOOP PROGRAMMALEIDRAAD

Programma gericht op doorstroming bij jong en oud

Rechts laten we zien hoe de kwalitatieve invulling van het programma op de koopmarkt er bij voorkeur uitziet. Er is veel vraag naar producten voor starters (zoals rijen) en jonge doorstromers (zoals tweekappers). Er is ook meer aanbod aan producten voor senioren nodig, om zo doorstroom op gang te helpen. Dat kan in allerlei vormen: appartementen in Steenwijk en op andere plekken dicht bij voorzieningen, hofjes of juist kleine kavels waar ouderen zelf een woning kunnen bouwen. Een kavel van 200 m² wordt daarbij vaak als maat genoemd. Soms is transformatie van bestaand vastgoed ook een optie. Denk aan het ombouwen van een oude school tot eenheden voor starters of ouderen. De rest van het programma moet een mix van types zijn. Er is beperkt vraag naar innovatief wonen zoals *tiny houses* (zie ook pagina 80).

▶ Gewenst kwalitatief programma voor de koopmarkt, uitgesplitst per kern of cluster. Gebaseerd op analyses eerder in dit woonbehoefteonderzoek en trends op basis van woonvoorkeuren. En verder: 0 = vraag en aanbod zijn in balans, + of ++ of +++ = vraag is (veel) groter dan het aanbod. Het programma per kern moet opgeteld uitkomen binnen de bandbreedtes onderaan. Onderkant = scenario '1.600 woningen', bovenkant = scenario '2.100 woningen'. Voor verdere uitleg: zie pagina 39-40.

KERN/CLUSTER	KWALITATIEVE BEHOEFTE KOOP TOT 2035					
	RIJ	2^1	VRIJ / KAVEL	APP. ZONDER LIFT	APP. MET LIFT	GGB 0-TREDEN
STEENWIJK-TUK	+++	++	+	0 / +	+ / ++	++
OLDEMARKT	++	++	+	0	+	++
VOLLENHOVE	+++	++	++	0	+	++
BLOKZIJL	+	++	++	0	+	+ / ++
GIETHOORN	+	++	+	0	+	++
SINT JANSKLOOSTER	+++	++	++	0	0 / +	+
STEENWIJKERWOLD	++	++	++	0	0 / +	+ / ++
KLEINE KERNEN NOORDOOST	++	++	++	0	0	+
KLEINE KERNEN NOORDWEST	+	++	++	0	0	+ / ++
KLEINE KERNEN ZUID	++	++	++	0	0	+
	245 - 320	245 - 320	205 - 270	5 - 10	80 - 100	190 - 250
					In principe levensloopgeschikt	

7.5 KOOP PROGRAMMALEIDRAAD

Accent binnen betaalbaar segment verschilt per plek
Rechts laten we zien hoe de kwalitatieve invulling van het programma voor de koop er per prijssegment uitziet. De randtotalen zijn gelijk aan de verdeling volgens het middenscenario op pagina 86. Uitkomsten uit de online vragenlijst gebruikten we om binnen het betaalbare segment de vraag verder op te delen.

Binnen het betaalbare segment is vooral vraag naar woningen in het segment 'betaalbaar laag'. De vraag naar het segment 'betaalbaar hoog' is beperkt, maar dat komt doordat dat segment vrij smal is (tussen € 355.000 en € 405.000, met dus een verschil van € 50.000). In kernen als Vollenhove, Sint Jansklooster en Steenwijkerwold ligt daar juist wel een substantieel deel van de vraag.

KERN/CLUSTER	GEWENSTE PRIJSSEGMENTEN* KOOP TOT 2035				
	GOEDKOOP	BETAALBAAR LAAG	BETAALBAAR HOOG	MIDDELDUUR	DUUR
STEENWIJK-TUK	+ / ++	++	+	++	++
OLDEMARKT	+	+++	+	+++	+
VOLLENHOVE	+	+++	+ / ++	++	+
BLOKZIJL	+	++	++	++	+
GIETHOORN	+	+	+	+++	+++
SINT JANSKLOOSTER	++	++	+ / ++	++	+
STEENWIJKERWOLD	+	+++	+ / ++	+ / ++	0 / +
KLEINE KERNEN NOORDOOST	+	+++	0 / +	+++	+ / ++
KLEINE KERNEN NOORDWEST	++	++	+	++	0 / +
KLEINE KERNEN ZUID	++	+++	0 / +	+++	+ / ++
	130 - 170	350 - 460	50 - 65	225 - 295	210 - 275
	Betaalbaar volgens Rijksdefinitie				

* In 2025 hoorden daar de volgende prijsgrenzen bij: goedkoop tot € 275.000, betaalbaar laag tot € 355.000, betaalbaar hoog tot € 405.000, middelduur tot € 610.000 en duur vanaf € 610.000. De komende jaren kunnen die grenzen veranderen. De opgave per segment beweegt mee.

► Gewenste prijssegmenten* voor de koopmarkt, uitgesplitst per kern of cluster. Gebaseerd op analyses eerder in dit woonbehoefteonderzoek en trends op basis van woonvoorkeuren. En verder: 0 = vraag en aanbod zijn in balans, + of ++ of +++ = vraag is (veel) groter dan het aanbod. Het programma per kern moet opgeteld uitkomen binnen de bandbreedtes onderaan. Onderkant = scenario '1.600 woningen', bovenkant = scenario '2.100 woningen'. Voor verdere uitleg: zie pagina 39-40.

7.5 KOOP PROGRAMMALEIDRAAD

Kwalitatieve aanbevelingen voor elke kern
Hierna geven we nog een aantal aanbevelingen mee voor het samenstellen van het koopprogramma. Die gelden in principe voor elke kern.

1. VERGROOT HET AANBOD AAN KOOP-NULTREDEN
Uit allerlei signalen blijkt dat er te weinig aanbod is aan grondgebonden woningen geschikt voor ouderen. Het tekort wordt alleen maar groter, omdat Steenwijkerland vergrijst en omdat ouderen langer zelfstandig moeten wonen. Dat kunnen ze alleen als hun woning dat toelaat. Lang niet alle ouderen staan ervoor open om hun huis te verruilen voor iets kleiners wat beter past bij hun levensfase. De meeste doen dat pas als het écht moet. Maar er zijn ook ouderen die wel bereid zijn om uit voorzorg kleiner te gaan wonen, en juist op die groep moet je je richten, zodat je doorstroom in de bestaande voorraad op gang helpt. Voorwaarde is wel dat het product precies past bij wat de moderne oudere zoekt: compact, met kleine tuin, primaire ruimten beneden, een extra slaap- of hobbykamer boven, liefst in het segment tussen de 4 en 4,5 ton. Denk ook aan kleine kavels waar ouderen zelf een woning op kunnen bouwen. Er is volgens makelaars geen animo voor woonvormen met gedeelde tuinen. Zoek dus een goede balans tussen privacy enerzijds en ontmoeting en sociaal contact anderzijds. Bouw bij voorkeur in een mix met andere typologieën en doelgroepen. De nieuwbouw in Blokzijl werd vaak als voorbeeld genoemd.

2. BENUT VRIJKOMENDE AGRARISCHE BEBOUWING
In het verlengde hiervan: er zijn kansen om vrijkomende agrarische bebouwing te benutten voor woningbouw, bijvoorbeeld voor vitale ouderen. Vaak kun je in vrijkomend vastgoed meerdere woningen realiseren. Dat helpt om snel en binnen het bestaande ruimtegebruik extra huizen toe te voegen. Het nieuwe beleid ‘Randvoorwaarden toekomst bij vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)’ dat medio 2025 is vastgesteld biedt daar kansen voor.

3. HELP STARTERS VIA JE GRONDBELEID
Starters hebben het moeilijk op de koopmarkt. Aanbod is schaars en je moet vaak zo veel overbieden dat kopen voor alleenstaanden of jonge stellen bijna onmogelijk is. Voeg daarom via nieuwbouw woningen toe voor starters en jonge doorstromers, in het betaalbare segment tot € 405.000, maar liefst nog daaronder, tot zo’n € 355.000. Zet je grondbeleid in om bouwen in dat segment kansrijker te maken. Dat kan door de grond meteen voor starterswoningen te bestemmen. Het houdt dan een lagere marktwaarde. Ontwikkelaars geven terecht aan dat je óók duurdere koop nodig hebt om een plan rendabel te maken. Zoek daarom binnen grotere plannen altijd naar een mix van typen en segmenten, zodat ruimte ontstaat om ook voor lagere koopklassen kwaliteit toe te voegen.

4. MET IETS INNOVATIEFS NUCHTERHEID DOORBREKEN?
Er is weinig animo voor innovatieve of bijzondere woonvormen. Dat signaal hoorden we al in de gesprekken en wordt bevestigd in de online vragenlijst. Dat wil niet zeggen dat die vraag er helemaal niet is. Overweeg om hier en daar op kleine schaal toch iets innovatiefs toe te staan, om een nichemarkt te bedienen en misschien ook om eigen inwoners te verleiden. Immers: wat de boer niet kent…

KADER: WAT ZEGGEN MARKTPARTIJEN?

Tijdens een bijeenkomst met marktpartijen op 10 juni 2025 presenteerden we de eerste uitkomsten van het onderzoek en konden ze vragen stellen en hun inbreng meegeven. We vatten dat hier samen in vier punten.

Dilemma tussen betaalbaarheid en opbrengsten
Gemeenten hebben vaak de wens om gemixt te bouwen, met óók ruimte voor betaalbare producten, zoals sociale huur en betaalbare koop. Daar zit vaak het knelpunt. Betaalbaar bouwen is haalbaar, zelfs wel met koopprijzen lager dan € 405.000, maar dan heb je binnen hetzelfde plan ook duurdere koop nodig, anders is het lastig rond te rekenen. Wil je écht goedkoop bouwen, dan moet je met de huidige marktprijzen nadenken over compacter bouwen (smallere beukmaat, daarmee niet voor elke doelgroep geschikt). Je levert dan wel wat in op kwaliteit.

Wensen senioren niet altijd realiseerbaar
Senioren verhuizen maar mondjesmaat, deels omdat ze honkvast zijn, maar deels ook omdat hun woonwensen niet altijd te realiseren zijn en ze daarom dus niet verhuizen. Een voorbeeld: veel ouderen zoeken een gelijkvloerse woning met tuintje, liefst in de buurt van voorzieningen, zoals in het centrum van Steenwijk. Dat product is daar lastig te realiseren, omdat het vaak ontbreekt aan ruimte. Ouderen doen daarom vaak concessies en kiezen dan toch maar voor een appartement. Niet iedereen is blij met die stap: makelaars zien regelmatig ouderen die later toch weer verhuizen naar een huis met een tuin. Het is dus zaak om wél meer gelijkvloerse woningen met een tuintje te bouwen, liefst ook in kernen met voorzieningen, maar dan wat meer aan de randen, waar wel ruimte is.

Bouw ook middenhuur of duurdere huur
Makelaars zien een knelpunt in het middeldure huursegment. Er zijn weinig partijen die dit oppakken, terwijl er wel merkbaar vraag is. Er staan genoeg senioren op de wachtlijst voor woningen met huurprijzen tot € 1.250 à € 1.350, maar het aanbod is er niet. Met lagere grondprijzen kun je beleggers verleiden om hier toch in te stappen. Voor andere groepen is middenhuur geen haalbaar alternatief. Het is te duur. Klein en compact bouwen is dan een betere oplossing.

Blijf bouwen voor de vraag
Omdat doorstroming moeilijk op gang komt, is het zaak om te blijven bouwen voor de vraag. De woningnood is hoog. Compacte, betaalbare koophuizen met idealiter een prijs van rond de € 350.000 zijn kansrijk voor groepen die het meest in de knel zitten, zoals starters en jonge doorstromers uit de gemeente zelf. Om de prijs te drukken, kun je ook denken aan verdichten, met dus kleinere kavels. Denk eventueel na over voorrangsregelingen voor inwoners uit het dorp zelf.

KADER: AANDACHTSGROEPEN EN HUN BEHOEFTE

1

Woonbehoefte van woonwagenbewoners

De gemeente liet begin 2025 onderzoek doen naar de behoefte aan woonwagens en standplaatsen. Je leest hier de belangrijkste uitkomsten.

ER ZIJN NIEUWE LOCATIES NODIG

Er is nu onvoldoende ruimte om groei op de locaties zelf te bedienen, laat staan dat er ruimte is voor 'spijtoptanten' (terugkeerders die ooit naar elders zijn verhuisd). De komende jaren zijn er nieuwe locaties voor woonwagens nodig, met maximaal zes tot acht woonwagens per locatie. Daarmee bedien je de autonome vraag onder huidige woonwagenbewoners én geef je spijtoptanten de kans om terug te keren. Het advies is om 50 tot 70% koop en 30 tot 50% huur toe te voegen. Daarmee vergroot je het aandeel huur-woonwagens iets, want daar is vraag naar. Nu is zo'n 20% een huur-woonwagen.

WAT IS DE OPGAVE PER LOCATIE?

Hieronder staat per locatie hoe groot de netto-behoefte is. Het onderzoek maakt onderscheid tussen de jaren 2025-2030 (direct actie nodig), 2030-2035 (groei verwacht) en na 2035 (nieuwe generatie vraagt mogelijk extra ruimte). Advies is om woonwagenlocaties onderdeel te maken van je bouwprogramma en bij nieuwe woningbouwlocaties te zoeken naar koppelkansen voor woonwagenbewoning.

MET MONITORING BETER ANTICIPEREN OP DE VRAAG

De woonbehoefte van woonwagenbewoners is dynamisch: jongeren willen op termijn zelfstandig wonen, terwijl anderen mogelijk willen verhuizen of hun standplaats willen overdragen. Voeg niet alleen op basis van de huidige vraag standplaatsen toe, maar doe aan monitoring, zodat je op tijd kunt anticiperen op veranderingen. Regelmatig overleg met bewoners helpt ook om op tijd signalen op te pikken.

STANDPLAATSEN PER LOCATIE	AANTAL 2024 (EXCL. TIJDELIJK)	AANTAL 2024 (INCL. TIJDELIJK)	ONTWIKKELING 2025-2030	ONTWIKKELING 2030-2035	TOTAAL IN 2035
Nieuwe Onnastraat (Steenwijk)	6	6	+0 tot +2	+3 tot +5	9 tot 13
Parallelweg (Steenwijk)	9	13	+4 tot +5	+1 tot +3	14 tot 17
Verlaatseweg (Steenwijk)	8	11	+0 tot +1	+1 tot +3	9 tot 12
De Deukten (Giethoorn)	2	2	-	-	2
David van Bourgondiënstraat (Vollenhove)	4	4	-	-	4
Nieuw te vinden locatie	-		+3 tot +4	+2 tot +4	5 tot 8
TOTAAL	**29**	**36**	**+8 TOT +12**	**+7 TOT +15**	**44 TOT 56**

▲ Aantal standplaatsen per locatie in 2024 en de extra behoefte over de periode 2025-2030 en 2030-2035. Bron: Behoefteonderzoek naar woonwagens en standplaatsen (KAW, 2025).

KADER: AANDACHTSGROEPEN EN HUN BEHOEFTE

2

Woonbehoefte van ouderen en zorgvragers

De gemeente stelde eind 2025 haar visie op wonen, welzijn en zorg vast. Daarin staan opgaven rond wonen en zorg beschreven. Je leest hier de belangrijkste uitkomsten.

OUDEREN

Twee op de vijf huishoudens van 65 jaar of ouder woont in een woning die niet geschikt is om te blijven wonen als je minder mobiel wordt. We weten dat 14% van alle woningen in de gemeente geschikt is voor mensen met een mobiliteitsbeperking (ruim 2.600 woningen, waarvan 1.400 verhuurd door corporaties). Nog eens 41% is eenvoudig geschikt te maken. Dat betekent dus dat 45% niet geschikt (te maken) is. Die worden deels bewoond door ouderen. De potentiële verhuis*noodzaak* onder ouderen in Steenwijkerland is dus hoog. Het is dus zaak om extra geschikte woningen toe te voegen. Rechts staat om hoeveel woningen het gaat in Steenwijkerland.

ANDERE ZORGVRAGERS EN URGENTEN

Mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking of psychische kwetsbaarheid wonen vaker zelfstandig. De geschatte woonbehoefte is als volgt:

- Lichamelijke of zintuiglijke beperking: 35 mensen met een Wlz-indicatie in 2025, aanbod van 30 plekken. Verwachte ontwikkeling: stabiel.
- (Licht) verstandelijke beperking: 305 mensen met een VG-indicatie vanuit Wlz, aanbod van 180 plekken. De rest woont zelfstandig of bij hun ouders. Verwachte ontwikkeling: stijging in lijn met demografische groei.
- Psychisch kwetsbaar: 97 mensen met een 'beschermd wonen'-indicatie, aanbod van 93 plekken. Verwachte ontwikkeling: lastig te voorspellen, maar ten minste op huidig niveau.
- Dak- en thuislozen: 10 meldingen van inwoners en 11 meldingen van zwerfjongeren uit Steenwijkerland.
- Urgenten: zie schema hieronder (aantallen zijn exclusief taakstelling voor statushouders).

NETTO-BEHOEFTE 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*

▲ Netto-behoefte aan nultredenwoningen, geclusterd wonen en zorggeschikt wonen, over de periode 2023-2030-2040. Bron: Visie op wonen, welzijn en zorg 2025-2030 (Companen, 2025).

NETTO-BEHOEFTE URGENTEN	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**

▲ Netto-behoefte aan zelfstandige woningen voor urgenten. * = mogelijk meer. Bron: Visie op wonen, welzijn en zorg 2025-2030 (Companen, 2025).

KADER: AANDACHTSGROEPEN EN HUN BEHOEFTE

3 **Woonbehoefte van arbeidsmigranten**

In 2025 is onderzoek gedaan naar de huisvesting van arbeidsmigranten in de arbeidsmarktregio Zwolle*. Daarbij is gekeken naar de ontwikkelingen tussen 2010 en 2023.

ALGEMEEN BEELD

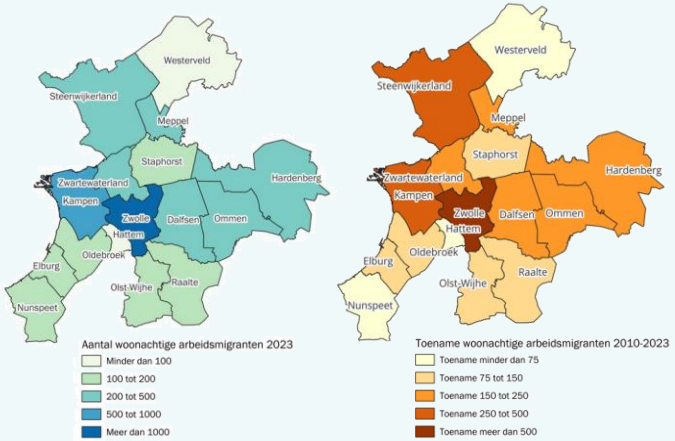
In 2023 werkten er 7.155 arbeidsmigranten in arbeidsmarktregio Zwolle. Dat is meer dan een verdubbeling sinds 2010. Er stonden 4.630 arbeidsmigranten ingeschreven op een woonadres in de arbeidsmarktregio. Dat aantal is sinds 2010 jaarlijks gemiddeld met 7% gegroeid. Voor 45 tot 55% van de arbeidsmigranten is geen woonadres bekend. Dat komt o.a. omdat inschrijven bij seizoensgebonden arbeid niet verplicht is. Het komt ook voor dat arbeidsmigranten niet bekend zijn met het systeem van inschrijven of dat ze zich bewust niet inschrijven. Van de 4.630 arbeidsmigranten die ingeschreven staan, woont 87% in een huurwoning. De overige 13% heeft een koopwoning, vaak met een prijs tussen € 200.000 en € 400.000. Van alle arbeidsmigranten woont 40% al langer dan vijf jaar in de regio en 31% korter dan een jaar.

Uit eerder onderzoek blijkt dat het aantal arbeidsmigranten de komende jaren verder toeneemt door krimp op de Nederlandse arbeidsmarkt. De vraag naar woningen voor short- en mid-stay- en reguliere woningen voor long-stay-arbeidsmigranten neemt daardoor toe. Het is lastig in te schatten hoe groot de aantallen precies zijn.

SPECIFIEK IN STEENWIJKERLAND

In subregio Steenwijkerland** woonden in 2023 1.930 werkzame arbeidsmigranten. Dat is na subregio Zwolle het hoogste aantal. Dit is een toename van 1.270 sinds 2010. Gemiddeld gaat het om +9% per jaar. In subregio Steenwijkerland stonden in 2023 905 arbeidsmigranten ingeschreven op een woonadres. In de gemeente Steenwijkerland gaat het om 200 tot 500 arbeidsmigranten die ingeschreven staan. Sinds 2010 is een relatief sterkere groei te zien, van gemiddeld 7,9% per jaar. Deze groei komt voornamelijk door de groei binnen de gemeente Steenwijkerland.

Van alle arbeidsmigranten die in subregio Steenwijkerland wonen, werkt 52% daar ook. Een deel komt vanuit andere gemeenten, zoals Amsterdam en Hoogeveen. Van 1.180 arbeidsmigranten is onbekend waar ze wonen. Dat is 61%. Een deel hiervan woont waarschijnlijk gewoon in subregio Steenwijkerland.



▲ Het aantal arbeidsmigranten in 2023 (links) en de ontwikkeling van 2010 – 2023 (rechts). Bron: Monitor internationals 2010-2023 regiorapportage arbeidsmarktregio Zwolle (Decisio, 2025).

* Deze arbeidsmarktregio bestaat uit Dalfsen, Elburg, Hardenberg, Hattem, Kampen, Meppel, Nunspeet, Oldebroek, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Westerveld, Zwartewaterland en Zwolle.

** Subregio Steenwijkerland bestaat uit de gemeenten: Staphorst, Meppel, Westerveld en Steenwijkerland.

7.6 OPGAVE PER DOELGROEP

Per soort kern maakten we een standaardprogramma dat past bij het soort doelgroepen dat op die plek zoekt. We maakten dat op maat per kern door te kijken naar groepen die daar nu al wonen of daarnaartoe willen verhuizen. Bijstellingen ten opzichte van het standaardprogramma zijn gemarkeerd met een kleur.

Samengevat: wat is er per doelgroep nodig?

De informatie uit de vorige paragrafen vatten we hier samen in één overzicht, gekoppeld aan hoofd-doelgroepen en segmenten waar zij zich doorgaans op richten.

Het schema laat zien uit welk palet aan doelgroepen je per kern kunt kiezen. Op één locatie hoef je niet elke doelgroep te bedienen. Het verschilt immers per locatie voor welke doelgroep die passend is. Opgeteld bedien je per kern het liefst wel alle doelgroepen. Hoe meer plusjes er staan, hoe zwaarder het accent op die doelgroep mag liggen.

	JONGEREN EN JONGE 1- EN 2-PERSOONSHUISHOUDENS					GEZINNEN					OUDEREN EN OUDERE 1- EN 2-PERSOONSHUISHOUDENS				
	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-TUK	++	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 / +



8 VERGELIJKING MET DE BOUWPLANNEN

8.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

In het vorige hoofdstuk lieten we zien hoe de woonvraag in Steenwijkerland eruitziet. Hier zetten we het aanbod aan plannen ertegenover. We gaan daarbij uit van de situatie op 1 januari 2025. Vanaf dat moment meten we immers ook de behoefte.

- We laten eerst per kern of cluster zien hoeveel nieuwbouw- en sloopplannen er zijn, en wat dus de netto-ontwikkeling is. We laten ook zien hoeveel harde en zachte plannen er zijn. We vergelijken dat met hoeveel plannen je nodig hebt om op de vraag in te spelen (paragraaf 8.2);
- Daarna kijken we of de plannen kwalitatief aansluiten bij de programmaleidraden uit hoofdstuk 7: zijn ze van het juiste type en eigendom? Daar waar dat niet zo is, doen we suggesties voor het bijstellen (of beter: vraaggerichter maken) van de planvoorraad (paragraaf 8.3);
- We vatten dat samen in één overzicht met bijstellingen per kern of cluster (paragraaf 8.4).

Uitkomsten in het kort

- In heel Steenwijkerland zijn voor de jaren 2025-2035 plannen voor 1.480 extra woningen (peildatum: 1 januari 2025). Er worden ook 25 woningen gesloopt. De netto-plancapaciteit komt dus uit op 1.455. In Vollenhove, Blokzijl en het cluster Kleine kernen Zuid zijn voldoende plannen om in de vraag te voorzien, ook als je rekening houdt met 30% planuitval of planvertraging. In de andere kernen zijn juist te weinig plannen. Zeker in Giethoorn, Oldemarkt, Sint Jansklooster, Steenwijkerwold en het cluster Kleine kernen Noordoost is het zaak om meer plannen te maken. Daar zijn de verschillen tussen vraag en aanbod het grootst. Het aantal plannen schommelt continu. Het planoverzicht per 1 januari 2026 vind je in het Volkshuisvestingsprogramma van de gemeente.
- Van alle plannen is een derde hard en twee derde zacht. In sommige kernen zijn weinig harde plannen. Daar moet je zachte plannen omzetten in hard. In Sint Jansklooster zijn de laatste harde plannen inmiddels opgeleverd. Daar moet dus sowieso snel extra planruimte komen. In Steenwijk en het cluster Kleine kernen Zuid is de eerstkomende jaren genoeg planaanbod, maar dat droogt richting 2030 op.
- Op gemeenteniveau zien we dat de verdeling naar typologieën redelijk goed aansluit bij de vraag. Er zijn genoeg plannen voor koop-rijtjes en voor sociale huurappartementen. Over de hele linie zijn er wel meer plannen nodig voor rij-huur en grondgebonden nultredenwoningen. Op de koopmarkt zijn ook meer plannen nodig voor tweekappers en vrijstaande woningen of kavels.
- Zoomen we in op kernen, dan zijn er meer bijstellingen nodig. In Steenwijk zijn weliswaar veel plannen, maar die richten zich te weinig op nultredenwoningen, zowel gestapeld als met tuintje. In Blokzijl en Vollenhove sluit het programma het best aan op de vraag. Daar zijn relatief weinig bijstellingen nodig. Dat geldt ook voor het cluster Kleine kernen Zuid. In Giethoorn en Oldemarkt liggen behoefte en programma juist het verst uit elkaar.

8.2 PLANCAPACITEIT PER KERN

Zoek naar planruimte voor periode na 2030

Het schema hiernaast laat per kern of cluster zien hoeveel plannen voor nieuwbouw en sloop er zijn, met als resultaat daarvan de netto-ontwikkeling. We vergelijken dat met de verwachte netto-behoefte over de periode 2025-2035. We houden daarbij alvast rekening met 30% extra programma, omdat er altijd plannen zijn die niet doorgaan of pas later uitgevoerd worden (de zogenaamde 'boeggolf'). Helemaal rechts in het schema staat welke acties er nodig zijn.

Opgeteld zijn er in Steenwijkerland plannen voor 1.480 extra woningen. Er worden ook 25 gesloopt. Netto is er dus een groei van 1.455. In de ideale situatie zijn er in de periode 2025-2035 plannen nodig voor 2.100 tot 2.700 woningen om op de verwachte lokale behoefte van 1.600 tot 2.100 woningen in te spelen. De komende jaren heb je *op gemeenteniveau* voldoende plannen, maar na 2030 mag er wat bij, want veel plannen zijn – als alles meezit – voor 2030 afgerond. Het advies is om nu al naar extra planruimte te zoeken, omdat het doorgaans jaren kost om een plan gerealiseerd te hebben. In het 'Afwegingskader Wonen en Werken Steenwijk' gebeurt dat al.

		BESTAANDE PLANNEN VOOR WONINGBOUW			
KERN/CLUSTER	BENODIGD (= BEHOEFTE + 30%)	NIEUWBOUW	SLOOP	NETTO	MATCH?
STEENWIJK-TUK	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
	± 2.100 - ± 2.700	1.480	25	1.455	

▲ Plancapaciteit per kern of cluster, onderverdeeld in nieuwbouw, sloop en het saldo daarvan, vergeleken met de behoefte (inclusief 30% overprogrammering om planuitval en -uitstel op te vangen, uitgaande van lokale en regionale vraag). Dat resulteert in een advies. Aantallen afgerond op 5-tallen waardoor subtotalen kunnen afwijken van het randtotaal. Bron: gemeente Steenwijkerland (peildatum: 1 januari 2025).

8.2 PLANCAPACITEIT PER KERN HARD EN ZACHT

Twee derde van de plannen is nog zacht

Het schema hiernaast laat per kern of cluster zien hoeveel harde en zachte plannen er zijn. Het gaat hier om de netto-aantallen.

We zagen net al dat er voor de korte termijn genoeg plannen zijn om de vraag op gemeenteniveau te bedienen. Per kern of cluster zijn er wel verschillen. In Blokzijl, Vollenhove en het cluster Kleine kernen Zuid zijn er genoeg plannen, ook als je rekening houdt met 30% extra programma. Kijk je vervolgens preciezer naar die plannen, dan zien we dat er zeker in Vollenhove nog heel veel zachte plannen zijn. Ondanks dat je daar dus in aantallen genoeg plannen hebt, is er wel actie nodig: zachte plannen omzetten in hard. In veel andere kernen zien we een combinatie van (te) weinig plannen én veel zachte plannen. De twintig woningen in Sint Jansklooster zijn begin 2025 opgeleverd. Daar zijn nu dus geen harde plannen meer en is ook snel actie nodig. In Steenwijk en Kleine kernen Zuid kun je de eerstvolgende jaren nog even vooruit en zijn acties dus net iets minder urgent.

		BESTAANDE PLANNEN VOOR WONINGBOUW			
KERN/CLUSTER	BENODIGD (= BEHOEFTE + 30%)	HARD	ZACHT	TOTAAL (NETTO)	ADVIES
STEENWIJK-TUK	1.080 - 1.415	320	425	745	komende tijd zacht omzetten in hard
OLDEMARKT	155 - 210	15	20	35	zacht hard maken, nieuwe plannen maken
VOLLENHOVE	210 - 275	15	280	290	(deel) zacht omzetten in hard
BLOKZIJL	65 - 85	95	5	100	voorlopig geen actie nodig
GIETHOORN	135 - 180	20	15	35	zacht hard maken, nieuwe plannen maken
SINT JANSKLOOSTER	85 - 115	20	0	20	snel nieuwe plannen maken
STEENWIJKERWOLD	105 - 135	10	30	40	zacht omzetten in hard
KLEINE KERNEN NOORDOOST	110 - 150	10	45	55	zacht omzetten in hard
KLEINE KERNEN NOORDWEST	60 - 80	35	5	40	iets meer plannen maken
KLEINE KERNEN ZUID	70 - 90	55	35	90	komende tijd zacht omzetten in hard
	± 2.100 - ± 2.700	600	855	1.455	

▲ Netto-plancapaciteit per kern of cluster, onderverdeeld naar harde en zachte plannen. Aantallen afgerond op 5-tallen waardoor subtotalen kunnen afwijken van het randtotaal. Hard = bestemmingsplan of inpassingsplan is (onherroepelijk) vastgesteld. Bron: gemeente Steenwijkerland (peildatum: 1 januari 2025).

8.3 GEWENSTE BIJSTELLINGEN

Al goede verdeling naar type, soms bijstelling nodig

Van bijna alle te realiseren nieuwbouwwoningen is al bekend wat voor type woning het gaat worden. Bij plannen voor slechts 10 woningen is dat nog niet zo. Daar zijn dus nog vrijheden om te sturen in het programma. In het schema hieronder laten we zien hoe de kwalitatieve vraag naar types (inclusief 30% overprogrammering) zich verhoudt tot de plannen die al bekend zijn.

In het algemeen sluiten vraag en aanbod kwalitatief al best goed op elkaar aan. Dat geldt voor rij-koopwoningen en voor sociale huurappartementen. Binnen de sociale huur zijn er nog wel extra plannen voor rijen en grondgebonden nultredenwoningen nodig. Het aantal plannen voor dat type dat nu bekend is, is namelijk minimaal, terwijl daar wel veel vraag naar is. In de vrije huur is het aantal plannen voor appartementen met lift wat aan de lage kant. Met name in Steenwijk mag daar wat bij. Op de koopmarkt liggen behoefte en planaanbod iets verder uit elkaar. Er mogen meer plannen voor tweekappers, vrijstaand wonen en grondgebonden nultredenwoningen bij (bij dat laatste type mag dat overigens ook in de vorm van kleine kavels). Wees verder zuinig met toevoegingen van appartementen zonder lift. Beperk het tot herbestemming van bestaand vastgoed (zoals wonen boven winkels) en richt je daar niet op via nieuwbouw.

Bijsturen kun je alleen maar doen binnen plannen die je nog maakt, binnen de 'onbekende' plannen voor 10 woningen of daar waar het bestemmingsplan dat toelaat. Er zijn namelijk geen typologieën waar te veel van zijn.

	SOCIALE HUUR				VRIJE HUUR				KOOP					
	RIJ	APP. Z. LIFT	APP. M. LIFT	GGB 0-TR	RIJ	APP. Z. LIFT	APP. M. LIFT	GGB 0-TR	RIJ	2^1	VRIJ / KAVEL	APP. Z. LIFT	APP. M. LIFT	GGB 0-TR
BEHOEFTE + 30%	255 - 340	35 - 40	115 - 150	215 - 285	-	50 - 65	150 - 195	-	320 - 415	320 - 415	265 - 350	5 - 15	105 - 130	245 - 325
PLANNEN	230	45	85	15	0	25	55	20	400	160	185	35	75	115
MATCH	beetje krap	passend	beetje krap	erg krap	passend	passend	krap	passend	passend	krap	krap	beetje ruim	beetje krap	krap

▲ Kwalitatieve vergelijking van de vraag met het planaanbod, met suggesties voor bijstellingen. Aantallen afgerond op 5-tallen en exclusief categorie 'onbekend'. De kleurgradaties geven aan hoeveel vraag en aanbod van elkaar afwijken. Bij de vraag is gerekend met de behoefte plus 30% overprogrammering. 'GGB 0-TR' = grondgebonden nultreden. Bron: gemeente Steenwijkerland (peildatum: 1 januari 2025).

8.4 BIJSTELLINGEN PER KERN

+ of ++	= er mogen meer plannen van dit type bij
match	= aantal plannen past bij behoefte (niet: er is geen vraag!)
-	= aantal plannen van dit type is wat ruim

Samengevat: wat is er per kern nodig?

Het schema hieronder laat per kern of cluster zien waar bijstellingen nodig zijn. Dat kan zijn: aanpassen van plannen waar te veel van zijn of nieuwe plannen toevoegen die hierop inspelen.

	SOCIALE HUUR				VRIJE HUUR				KOOP					
	RIJ	APP. Z. LIFT	APP. M. LIFT	GGB 0-TR	RIJ	APP. Z. LIFT	APP. M. LIFT	GGB 0-TR	RIJ	2^1	VRIJ / KAVEL	APP. Z. LIFT	APP. M. LIFT	GGB 0-TR
STEENWIJK-TUK	match	-	++	++	match	match	++	match	+	+	match / +	match	++	++
OLDEMARKT	+	match	match / +	+	match	match	+	match	+	+	+	match	+	++
VOLLENHOVE	match / -	match	match	+	match	match	+	match	match / -	match / +	match	match	match	match
BLOKZIJL	match	match	match / +	match	match	match	match	match	match / -	match	match	match	match	match
GIETHOORN	+	match	+	+	match	match	+	match	+	+	+	match / -	match	+
SINT JANSKLOOSTER	match	match	match	+	match	match	match	match	+	+	+	match	match	+
STEENWIJKER-WOLD	match	match	match / +	+	match	match	match	match	+	+	+	match	match	match
KLEINE KERNEN NOORDOOST	match / +	match	match	match / +	match	match	match	match	+	+	+	match	match	+
KLEINE KERNEN NOORDWEST	match / +	match	match	match / +	match	match	match	match	match	+	+	match	match	+
KLEINE KERNEN ZUID	match / +	match	match	match / +	match	match	match	match	+	match	match	match	match	match

▲ Kwalitatieve vergelijking van de vraag met het planaanbod, met suggesties voor bijstellingen. Aantallen afgerond op 5-tallen en exclusief categorie 'onbekend'. De kleurgradaties geven aan hoeveel vraag en aanbod van elkaar afwijken. 'GGB 0-TR' = grondgebonden nultreden. Bron: gemeente Steenwijkerland (peildatum: 1 januari 2025).

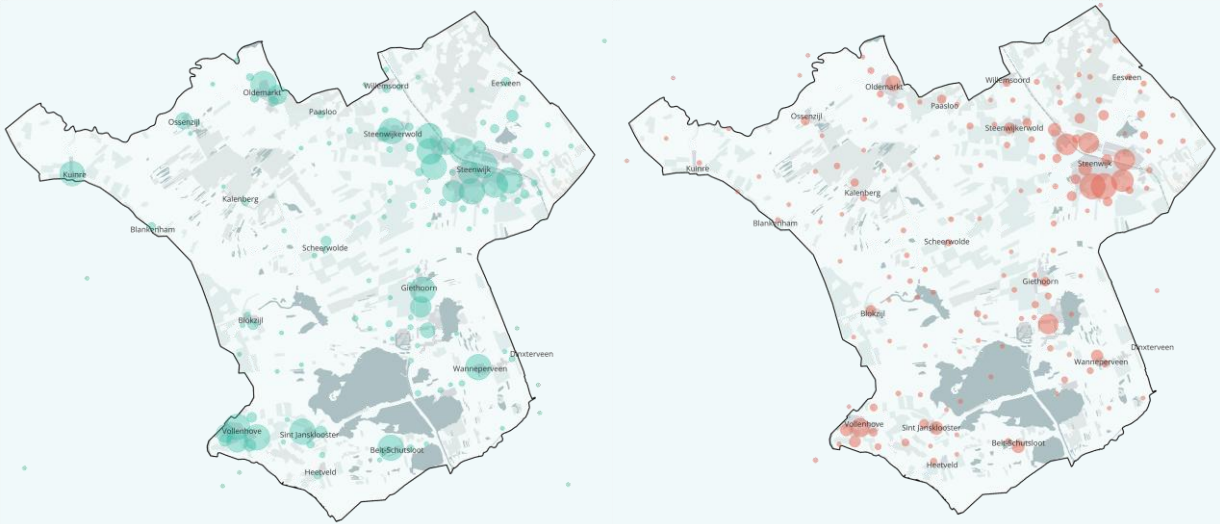
KADER: GESCHIKTE LOCATIES VOLGENS INWONERS

Vaker wel bouwen dan niet

In de vragenlijst vroegen we inwoners naar waar zij kansen zien voor woningbouw of waar zij juist liever geen nieuwbouw zien.

Op de linker kaart zien we plekken die inwoners aangaven als geschikt voor nieuwbouw. Hierbij gaat het om zowel inbreiding binnen kernen als uitbreiding buiten huidige komgrenzen. In veel gevallen gaven mensen aan dat je het best kunt aansluiten op bestaande nieuwbouwwijken. Bij inbreiding gaat het vaak om locaties waar voorheen een andere functie was of is en mogelijk verplaatst kan worden.

Op de rechter kaart staan plekken aangegeven waar inwoners liever geen nieuwe woningen zien. Deels zijn dit dezelfde plekken als op de linker kaart. Dit zien we vaker en heeft vaak te maken met het NIMBY-principe (‘not in my back yard’).





B BIJLAGE

B.1 IN GESPREK MET WIJKEN EN DORPEN

Tijdens een avond voor dorpsbelangen op 19 juni 2025 in Streekcentrum De Wielewaal in Scheerwolde presenteerden we de uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek aan wijk- en dorpsvertegenwoordigers en gingen we met hen in gesprek over wat die betekenen voor het nieuwe Volkshuisvestingsprogramma van Steenwijkerland. Per type kern benoemen we hierna de belangrijkste uitkomsten.

Voorzieningenkernen

- Extra aandacht voor woningen voor jongeren en senioren en/of alleenstaanden.
- Wens om extra appartementen te bouwen voor ouderen in het centrum en nabij zorgcentra.
- Snel woningen toevoegen is belangrijk om ervoor te zorgen dat starters een woning kunnen vinden en niet wegtrekken naar elders.
- Behoud van starters zorgt ervoor dat verenigingen en bijvoorbeeld het zwembad open kunnen blijven.
- Toevoegen van betaalbare koop is hiervoor belangrijk. De gemeente kan hierbij helpen door grond in erfpacht aan te bieden.
- De wens is dat huurwoningen aan bewoners uit eigen kern of kleinere kernen er direct omheen toegewezen kunnen worden.
- Kleine speelgelegenheden samenvoegen tot één grote voor zowel jong als oud. Dit is dan meteen een ontmoetingsplek.
- Kijk naar subsidies om koophuizen te verduurzamen.

Basisdorpen

- Behoefte aan koopwoningen voor ouderen met bad- en slaapkamer op de begane grond.
- Er is vraag naar woningen met een kleinere beukmaat, om zo kosten te drukken.
- Richt je op gevarieerde wijken met een mix van huur- en koopwoningen voor verschillende leeftijdsgroepen.
- Er zijn zorgen rond vertrekkende zorg en voorzieningen in de dorpen.
- Inwoners ervaren dat woningen steeds vaker worden bewoond door mensen van buiten het dorp of zelfs buiten de gemeente.
- Meer groen om de hittestress aan te pakken.
- Er is een wens voor betere fietsinfrastructuur, om fietsen te stimuleren boven autogebruik.

Woondorpen

- Extra woningen voor verschillende doelgroepen, zoals starters met doorgroeimogelijkheden, senioren en gezinnen, voor behoud van voorzieningen.
- Voeg woningen met een kleinere beukmaat toe voor meer betaalbaar aanbod, passend bij wat kleine huishoudens vragen.
- Maak snelheid met woningbouw om mensen in eigen dorp te houden en nieuwe mensen aan te trekken. Dit is belangrijk voor behoud van voorzieningen en daarmee leefbaarheid.
- Snelheid maken kan door versoepeling van regels en actiever grondbeleid.
- Zorg en welzijn is niet rendabel. Er moet dus meer aandacht zijn voor mogelijkheden voor thuiszorg en mantelzorg.
- Verduurzaming van woningen is hier niet een prioriteit.

B.2 IN GESPREK MET DE RAAD

Bouwen voor doorstroming en betaalbaarheid

Tijdens een inloopavond op 3 juni 2025 zijn raadsleden bijgepraat over de eerste uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek. We gingen ook met hen in gesprek over wat de uitkomsten betekenen voor het nieuwe Volkshuisvestingsprogramma van Steenwijkerland. De uitkomsten hiervan bespreken we hieronder per thema.

Woonbehoefte invullen

- Maak zorgvuldig gebruik van beschikbare ruimte.
- Maak woningsplitsing makkelijker in kernen met een hoge behoefte.
- Stel een zelfbewoningsplicht in voor nieuwbouw.
- Bouw laag in de dorpen, in Steenwijk juist wat meer hoogbouw.
- Werk in grote projecten met hogere aantallen, minder versnippering.

Alle doelgroepen bedienen

- Bouw seniorenappartementen met maximaal drie lagen in de betaalbare sector. Dit helpt de doorstroming ook.
- Zorg voor een mix van doelgroepen in wijken en dorpen.

Verduurzaming

- Er wordt al veel gedaan rondom verduurzaming, extra maatregelen zijn niet nodig.

Zorg en welzijn

- Keer terug naar bejaardentehuizen met aanleunwoningen en woonzorgcentrum.

Snelheid met plannen maken

- Zet projecten alvast in gang zodat er snel gehandeld kan worden bij ruimte vanuit provincie of Rijk.
- Zoek in winkelgebieden naar optop-mogelijkheden. Bij nieuwbouw van winkels: kijk meteen naar opties voor appartementen erboven. Problemen rondom parkeren kunnen inpandig opgelost worden.
- Leer van buurgemeenten die nu wel veel nieuwe plannen opleveren.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

- Bied meer opties voor zelfbouw/CPO. Hiervoor kun je als gemeente kaders meegeven.
- Stel een huisvestingsvergunning in.
- Bied lagere grondprijzen voor starters en zet deze ook minimaal vijf jaar vast.
- Laat panden maximaal anderhalf jaar leegstaan.
- Houd meer rekening met de steeds groter wordende tussen-wal-en-schipgroep.

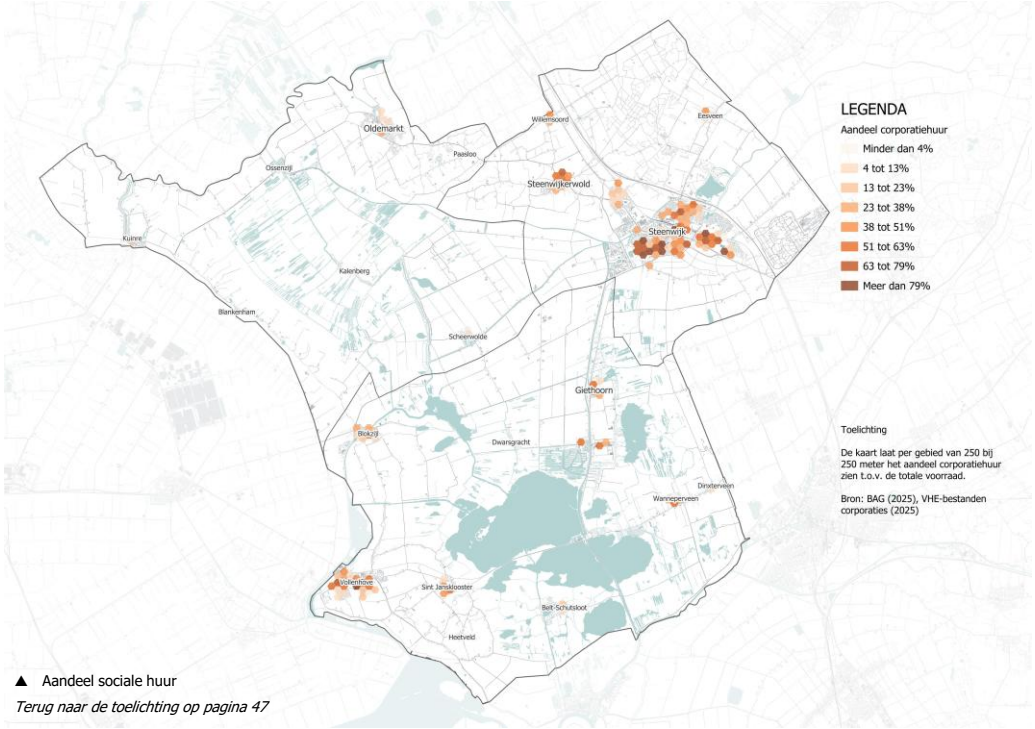
Leefbaarheid

- Zet kleinere winkelcentra op, bijvoorbeeld zoals in Meppel gebeurt.

Woonomgeving

- Rondom de woonomgeving zijn geen aandachtspunten meegegeven door de raad.

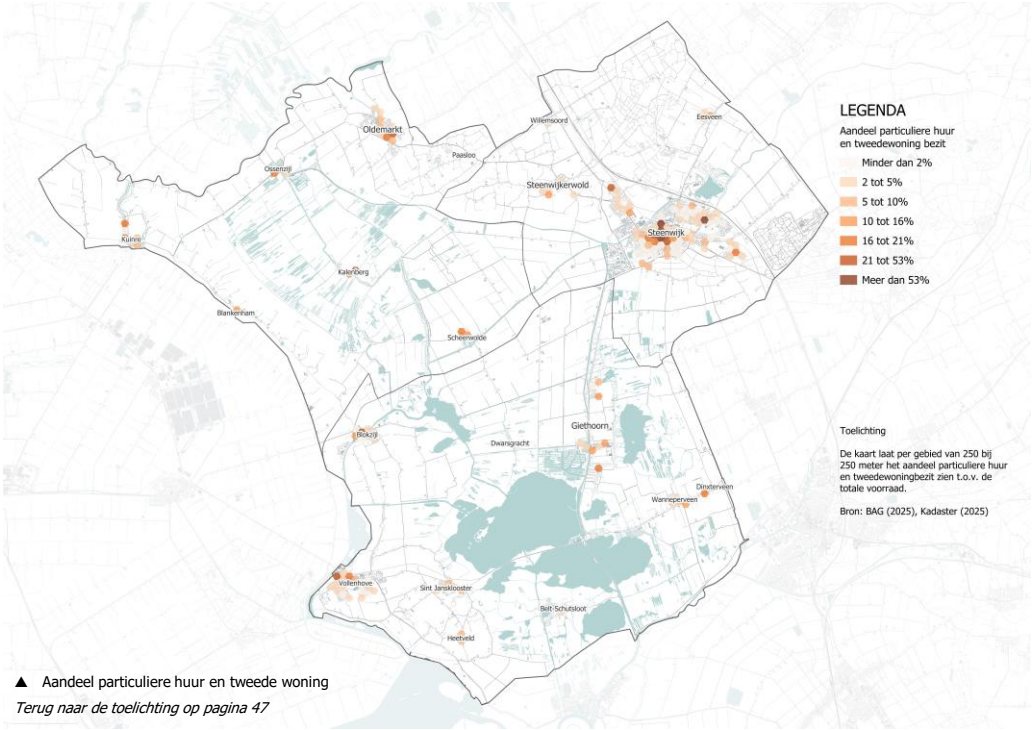
B.3 UITVERGROTE KAARTEN



▲ Aandeel sociale huur

Terug naar de toelichting op pagina 47

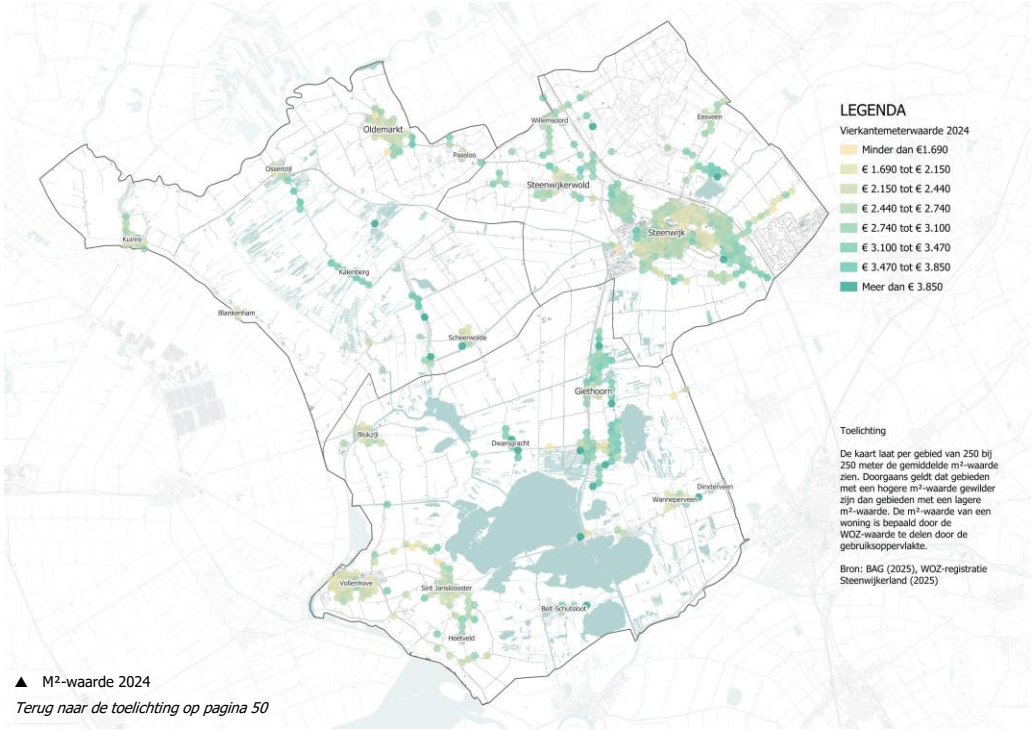
B.3 UITVERGROTE KAARTEN



▲ Aandeel particuliere huur en tweede woning

Terug naar de toelichting op pagina 47

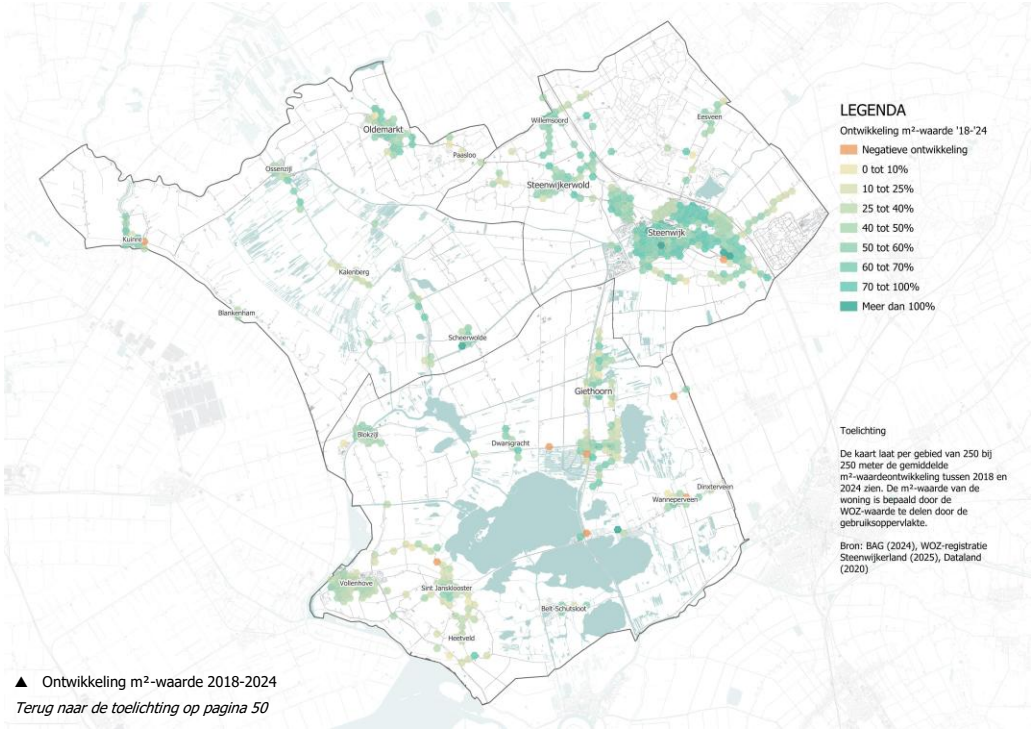
B.3 UITVERGROTE KAARTEN



▲ M²-waarde 2024

Terug naar de toelichting op pagina 50

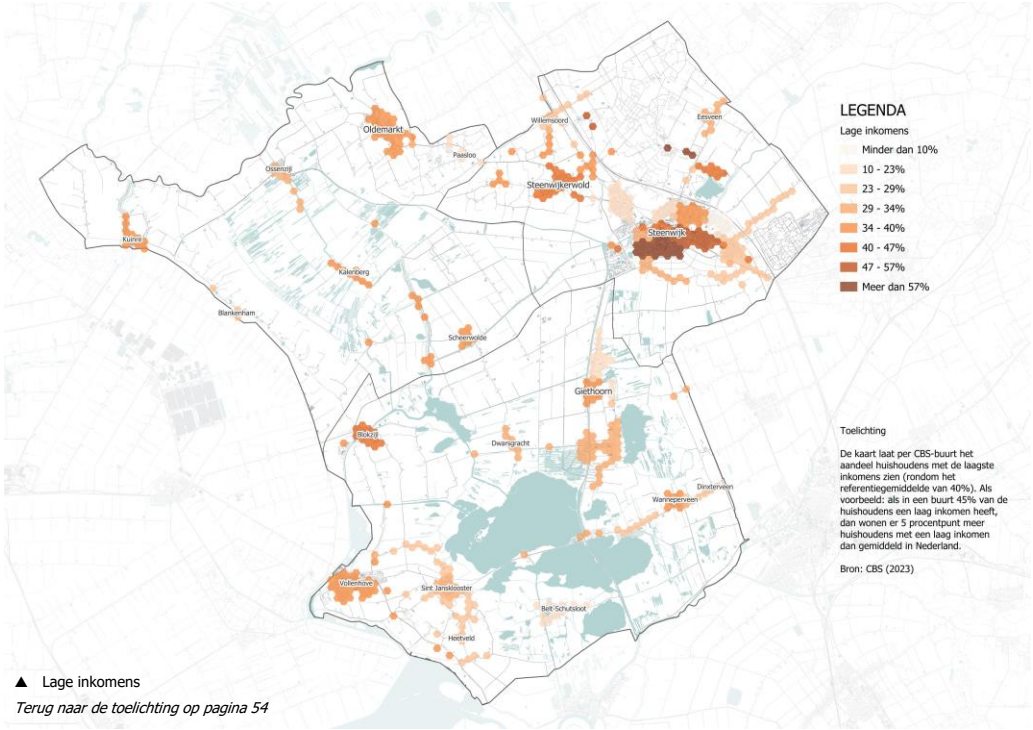
B.3 UITVERGROTE KAARTEN



▲ Ontwikkeling m²-waarde 2018-2024

Terug naar de toelichting op pagina 50

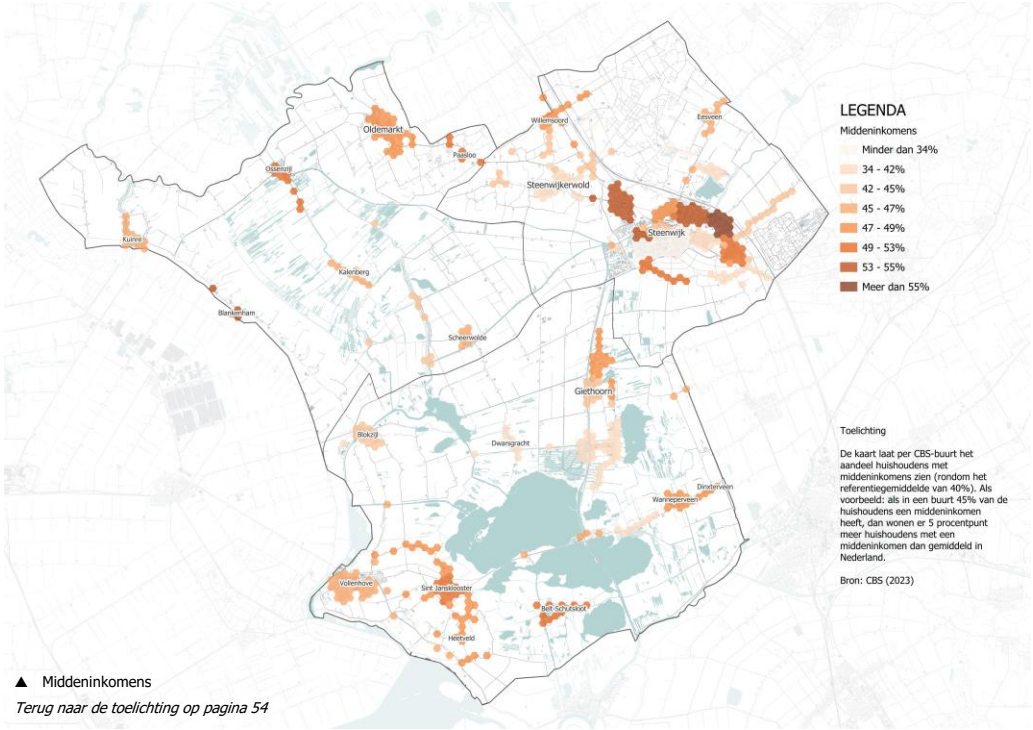
B.3 UITVERGROTE KAARTEN



▲ Lage inkomens

Terug naar de toelichting op pagina 54

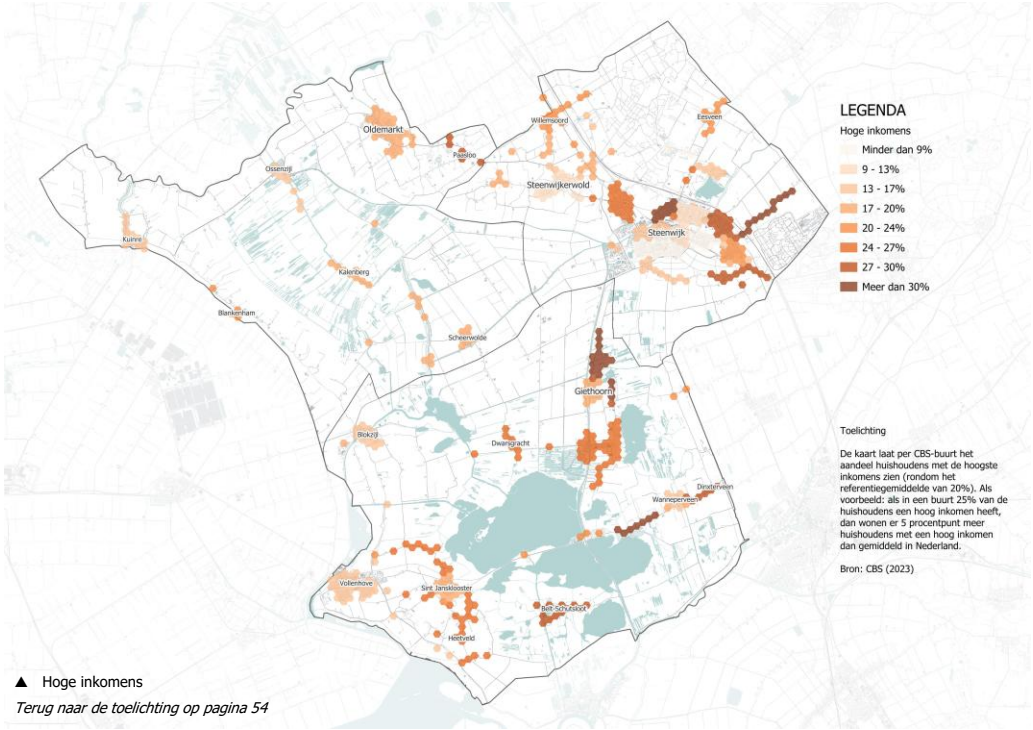
B.3 UITVERGROTE KAARTEN



▲ Middeninkomens

Terug naar de toelichting op pagina 54

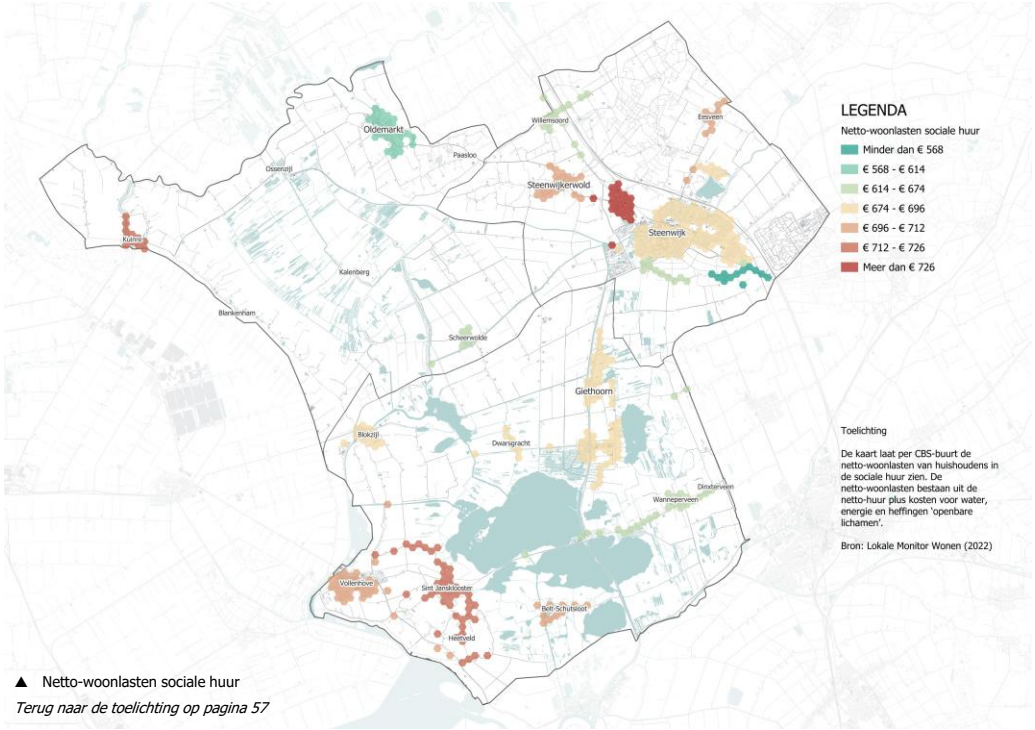
B.3 UITVERGROTE KAARTEN



▲ Hoge inkomens

Terug naar de toelichting op pagina 54

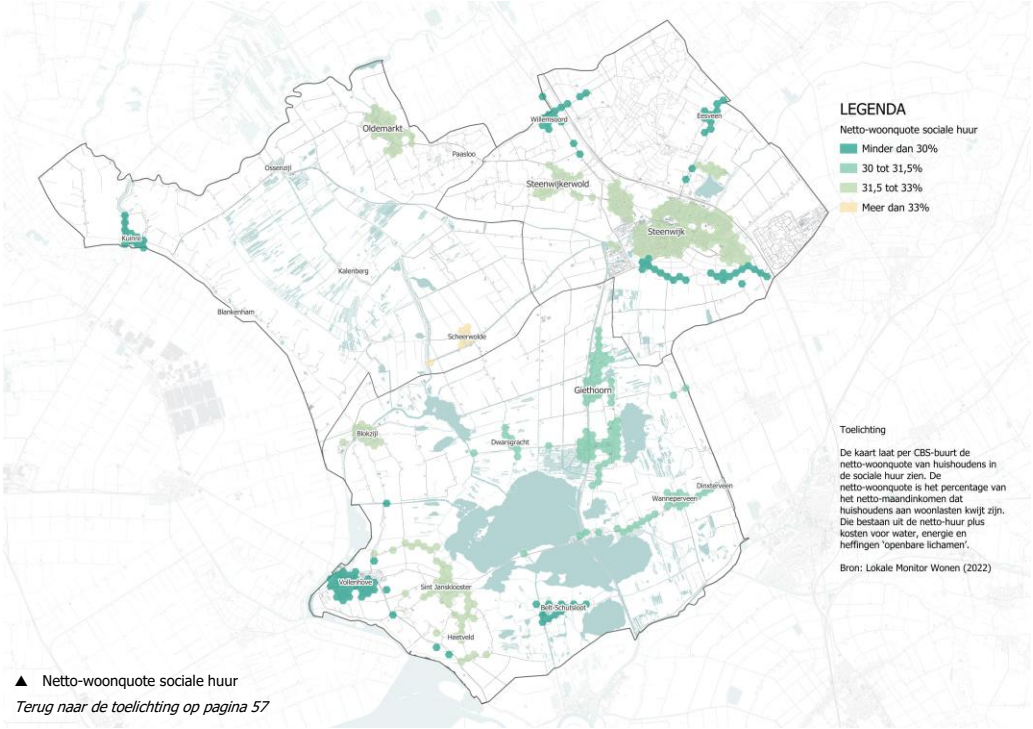
B.3 UITVERGROTE KAARTEN



▲ Netto-woonlasten sociale huur

Terug naar de toelichting op pagina 57

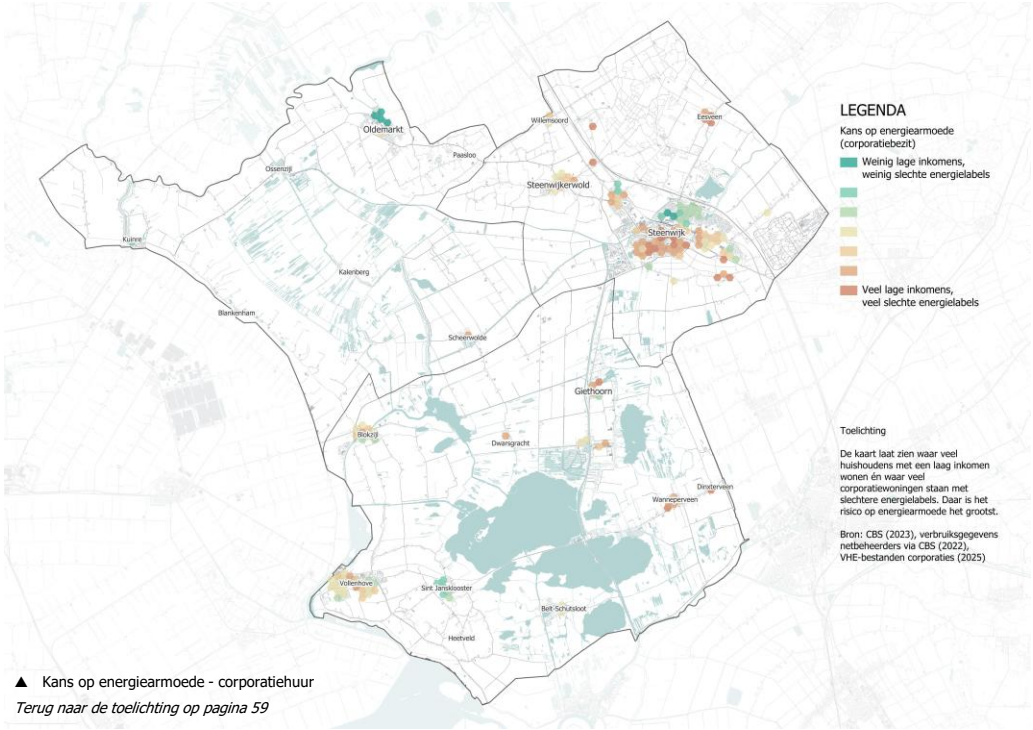
B.3 UITVERGROTE KAARTEN



▲ Netto-woonquote sociale huur

Terug naar de toelichting op pagina 57

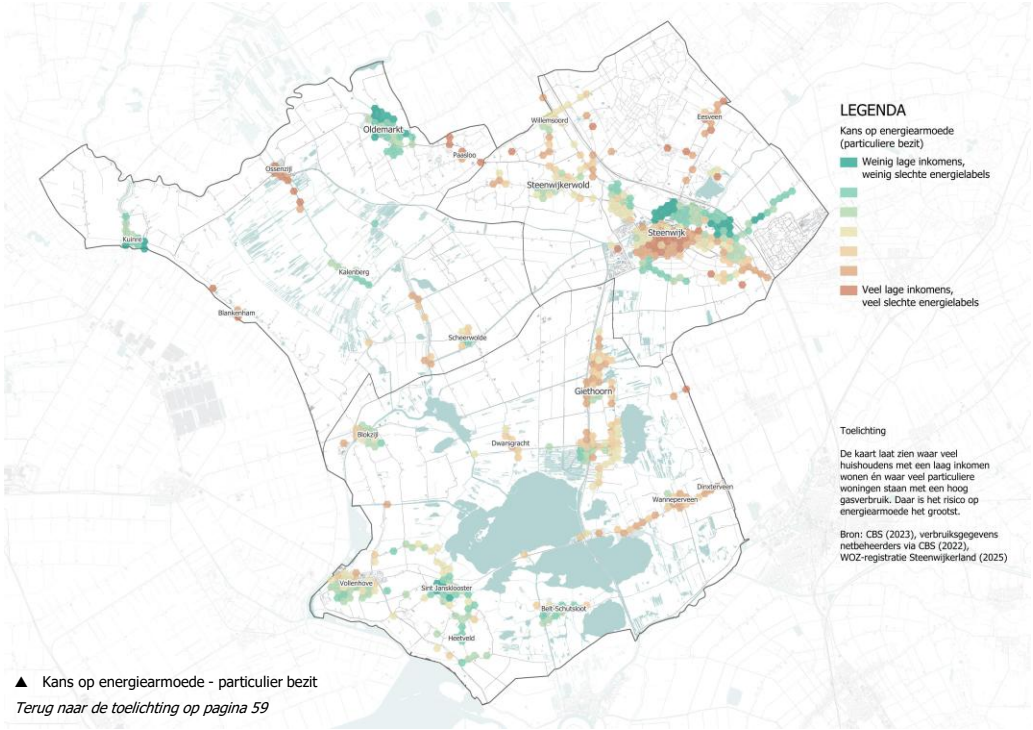
B.3 UITVERGROTE KAARTEN



▲ Kans op energiearmoede - corporatiehuur

Terug naar de toelichting op pagina 59

B.3 UITVERGROTE KAARTEN



▲ Kans op energiearmoede - particulier bezit

Terug naar de toelichting op pagina 59

TITEL

Woonbehoefteonderzoek Steenwijkerland

OPDRACHTGEVERS

Gemeente Steenwijkerland

Wetland Wonen

Woonconcept

AUTEURS

Emiel Heuff

Nathalie Semplonius

STATUS

Definitief

DATUM

30 september 2025

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN

Rotterdam Schiedamsedijk 40 3011 ED ROTTERDAM

Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl l +31 88 529 0000 l info@kaw.nl