

GEMEENTE Stadskanaal

WOONVISIE GEMEENTE STADSKANAAL 2026-2030

GOED WONEN VOOR IEDEREEN

19 februari 2026

Woonvisie Gemeente Stadskanaal 2026-2030

Goed wonen voor iedereen

Datum: 19 februari 2026

Inhoudsopgave

Inleiding **4**
1.1 INLEIDING 5
1.2 WAT SPEELT ER OP DE ACHTERGROND? 7
Wonen in Stadskanaal **11**
2.1 WONEN IN EEN UNIEK LANDSCHAP MET GOEDE VOORZIENINGEN 12
2.2 ONZE UITDAGINGEN 18
Thema: Een passende woning voor iedereen **20**
Thema: Wonen, welzijn en zorg **30**
Thema: Toekomstbestendige woningvoorraad en woonomgeving **36**
Visie op de uitvoering **42**
6.1 SAMENWERKING 43
6.2 WONINGBOUW: VERSNELLEN EN WAAR NODIG BIJSTUREN 44
6.3 OMGEVINGSVISIE EN VOLKSHUISVESTINGSPROGRAMMA 44
6.4 PRESTATIEAFSPRAKEN 44
6.5 MONITORING 44
6.6 UITVOERINGSPROGRAMMA 46
Bijlage **51**
BEGRIPPENLIJST 51

1

Inleiding



Bron: Gemeente Stadskanaal / Bureau Beeldtaal

1.1 INLEIDING

Wonen in een bijzonder landschap, in rustige dorpse woonmilieus of met voorzieningen in de buurt. In de gemeente Stadskanaal hebben we veel te bieden en wonen veel mensen hier prettig. Om dit te behouden en waar mogelijk zelfs te verbeteren, staan we voor een aantal opgaven.

Zo is er door het woningtekort en een groei van het aantal huishoudens behoefte aan meer (betaalbare) woningen. Daarnaast zien we economische ontwikkelingen, vergrijzing, opgaven rondom wonen en zorg en een opgave in de kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad op ons afkomen. En willen we ons voorbereiden op de komst van de Nedersaksenlijn en andere ontwikkelingen, die het wonen en werken in onze gemeente nog aantrekkelijker zullen maken.

Deze ontwikkelingen vragen om actueel, integraal, uitvoerbaar en gedragen woonbeleid. Daarom actualiseren we de aflopende woonvisie 2020-2025 en scherpen we de visie verder aan. Zo zijn we klaar voor de opgaven die de komende jaren op onze woningmarkt afkomen.

Met deze Woonvisie 2026-2030 leggen we als gemeente Stadskanaal de prioriteiten van het lokale woonbeleid voor de komende jaren vast. De visie geeft inhoud en richting aan de ontwikkelingen op het gebied van wonen en volkshuisvesting voor de komende jaren. Het legt de basis voor de prestatieafspraken die we met de corporaties en huurdersorganisaties maken. We richten ons concreet op de komende vijf jaar, met een doorkijk naar de langetermijnontwikkelingen die onze aandacht vragen.

KOMPAS

De wereld om ons heen verandert: de bevolking krijgt een andere samenstelling en de economie en woningmarkt ontwikkelen zich. De keuzes die we vandaag maken, bepalen hoe we in de toekomst wonen. Daarom is deze woonvisie geen blauwdruk met vaststaande plannen, maar een kompas. Het wijst ons de richting en helpt ons om onze doelen te bereiken, terwijl er genoeg ruimte en flexibiliteit blijft om in te spelen op veranderende omstandigheden, nieuwe kansen en actuele thema's.

In deze woonvisie kiezen we nadrukkelijk niet voor óf-óf, maar voor én-én-én. We willen niet alleen inzetten op voldoende woningen, maar óók op betaalbaarheid, kwaliteit, duurzaamheid, leefbaarheid én een passende woonomgeving voor iedereen. De kracht zit in het verbinden van ambities en het combineren van oplossingen.

De woonvisie is een thematische uitwerking van de doelen van de omgevingsvisie. Deze woonvisie is mogelijk de laatste woonvisie van de gemeente. In het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting is opgenomen dat de woonvisie op termijn wordt vervangen door een volkshuisvestingsprogramma, als uitwerking van de omgevingsvisie. Hierin moet concreet worden vastgelegd hoeveel woningen er waar en voor welke doelgroepen gebouwd worden.

Een prettige woonomgeving creëren we samen. Als gemeente kunnen en willen we dit niet alleen. Voor het realiseren van onze doelen zijn we afhankelijk van de inzet van onze partners: woningcorporaties, ontwikkelaars, zorgpartijen, andere stakeholders en natuurlijk de inwoners van onze gemeente. We zien deze woonvisie dan ook als een uitnodiging om samen de schouders eronder te zetten. In een jaarlijkse uitvoeringsagenda werken we deze visie verder uit en concretiseren we de stappen die we gaan zetten.
Tot slot wordt de woonvisie onderdeel van de omgevingsvisie en het startpunt voor de jaarlijkse cyclus van overleg, evaluatie en bijsturing met de woningcorporaties en huurdersorganisaties.







Figuur 1, 2 en 3: Impressie participatiebijeenkomsten

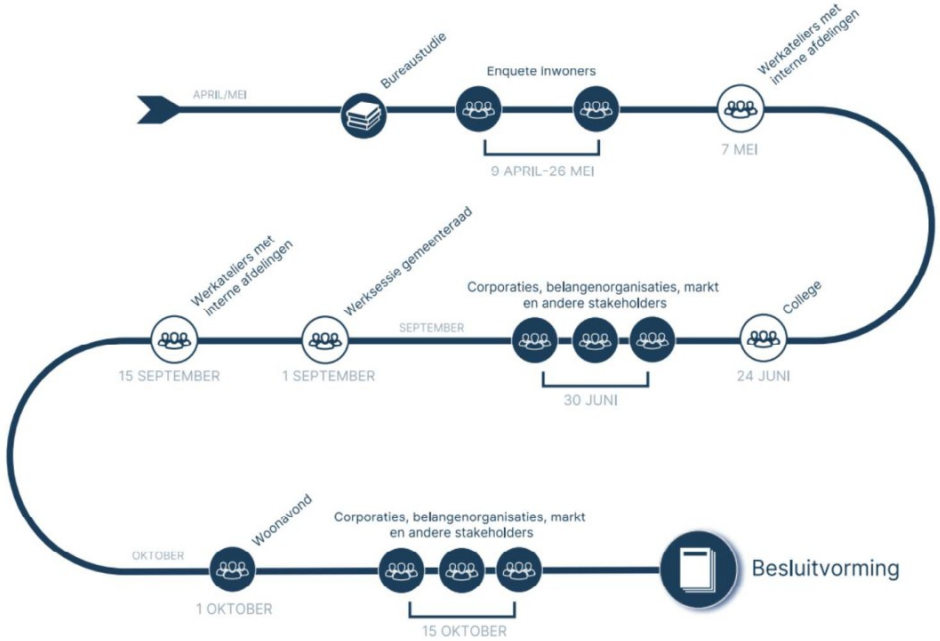
WONINGMARKTONDERZOEK EN GESPREKKEN ALS FUNDAMENT

De basis voor deze woonvisie ligt in onderzoek en diverse gesprekken en bijeenkomsten met stakeholders en onze inwoners.

- Enquête en gesprekken. Tussen 9 april en 26 mei 2025 namen we een enquête onder onze inwoners af. In deze enquête vroegen we naar woonwensen en welke opgaven op de woningmarkt onze inwoners het belangrijkst vinden voor nu en in de toekomst. Daarnaast hebben we in de zomer van 2025 verschillende straatgesprekken met inwoners gevoerd. Van inwoners hoorden we wat er leeft en waar hun wensen en zorgen zitten.
- Woningmarktonderzoek. Samen met dataonderzoek hebben we de opbrengsten van de enquête en straatgesprekken uitgewerkt in een woningmarktonderzoek. Dit woningmarktonderzoek is de feitelijke basis en onderlegger van deze woonvisie.
- Woonavond. Op 1 oktober 2025 hebben we inwoners gesproken op de woonavond van de gemeente Stadskanaal. Tijdens deze middag en avond konden inwoners binnenlopen bij theater Geert Teis om in gesprek te gaan over wonen in onze gemeente. Inwoners konden aangeven waar hun behoeften zaten en welke knelpunten ze op de woningmarkt ervaren. Deze uitkomsten hebben we verwerkt in deze woonvisie.
- Werksessies met woonpartners. Met woningcorporaties, marktpartijen, belangenorganisaties, zorg- en welzijnsorganisaties en de gemeentelijke afdelingen hebben we via interactieve werkateliers samen nagedacht over de opgaven, visie en maatregelen. Met de woningcorporaties Lefier en Woonservice hebben we daarnaast verdiepende gesprekken gevoerd over de sociale woningvoorraad, betaalbaarheidsopgave en de opgaven in de bestaande woningvoorraad.

LEESWIJZER

Hoofdstuk 2 schetst een beeld van het wonen in de gemeente Stadskanaal. De focus wordt gelegd op de identiteit en kenmerken van de gemeente en de uitdagingen waar we de komende jaren mee aan de slag moeten. In hoofdstuk 3, 4, en 5 lichten we thematisch de opgaven en ambities van de woonvisie toe en verbinden we hier maatregelen aan. Dit doen we aan de hand van de thema's: een passende woning voor iedereen, wonen, welzijn en zorg en een toekomstbestendige woningvoorraad en woonomgeving. In hoofdstuk 6 schetsen we onze visie op de uitvoering.



Figuur 4: Ontwikkeling van de woonvisie

1.2 WAT SPEELT ER OP DE ACHTERGROND?

NATIONAAL

- De Nationale Woon- en Bouwagenda. Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft met de Nationale Woon- en Bouwagenda het volkshuisvestingsbeleid opnieuw als een kerntaak van de overheid gepositioneerd. De agenda omvat diverse programma's die gericht zijn op het vergroten van de beschikbaarheid, het waarborgen van de betaalbaarheid en het verbeteren van de kwaliteit van het Nederlandse woningaanbod. De concrete doelstellingen tot 2030 omvatten: de realisatie van 900.000 nieuwe woningen, de waarborg dat tweederde van deze nieuwbouw in het betaalbare segment valt, een evenwichtige spreiding van nieuwe woningen over de gemeenten en het voorzien in passende huisvesting voor specifieke aandachtsgroepen. Het overkoepelende doel is om duurzame huisvesting voor iedereen te realiseren, met speciale aandacht voor kwetsbare gebieden. Deze nationale programma's en thema's vormen de basis voor de structuur van de lokale woonvisie.

- Wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting. Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting moet ervoor gaan zorgen dat overheden kunnen sturen op hoeveel, waar en voor wie er gebouwd wordt. Het Rijk, provincies en gemeenten kunnen zo de regie hernemen op de volkshuisvesting en de woningbouwopgave in het bijzonder. Deze opgave is groot: ieder jaar moeten er 100.000 woningen worden gerealiseerd, waarvan tweederde betaalbaar en 30% sociale huurwoningen. De aankomende wet Versterking regie volkshuisvesting zorgt voor de wettelijke verankering van alles wat op het gebied van volkshuisvesting in gang is gezet. Het Rijk, provincies en gemeenten krijgen hiermee het juiste wettelijke gereedschap in handen om met meer regie en meer tempo meer betaalbare woningen te bouwen. Overheden kunnen alle instrumenten van de Omgevingswet inzetten. Hierdoor kunnen Rijk en provincies met

instructieregels en -besluiten juridische knopen doorhakken, bijvoorbeeld over woningbouwlocaties.

- Ontwerp Nota Ruimte. Vanuit de Ontwerp Nota Ruimte ligt er een opgave om tot 2050 ruim 1,5 miljoen extra woningen te bouwen om het huidige woningtekort op te lossen en de bevolkingsgroei te accommoderen. Er wordt gestuurd op een evenwichtige regionale ontwikkeling, waaraan elke regio bijdraagt. De regio Groningen-Assen is aangemerkt als een gebied verder weg van het economisch kerngebied, met een potentie voor een schaalsprong in economie en bevolking. Er wordt ingezet op de ontwikkeling van de regionale economie, gekoppeld aan kennisinstellingen en campussen, daarna volgen meer kansen voor grootschalige woningbouw, voorzieningen, et cetera.

REGIO / PROVINCIE

- Ontwerp Omgevingsvisie 2025-2050 'Dit wordt Groningen'. De omgevingsvisie is de integrale visie van de provincie Groningen op de leefomgeving. In deze visie is brede welvaart een centraal thema. Op het gebied van wonen wordt er gestreefd naar vitale en duurzaam bereikbare steden en dorpen. Er wordt gebouwd naar woningbehoefte, waarbij inbreiding voor uitbreiding het uitgangspunt is. De gemeente Stadskanaal is een van de regionale centra in de provincie. De provincie investeert samen met de gemeenten en het Rijk in deze kernen om het voorzieningenniveau en de ruimtelijke en sociale kwaliteit te versterken.

- Regionale Woondeal Oost-Groningen. Gemeenten, provincie en het Rijk werken nauw samen met de woningcorporaties en marktpartijen om de woningbouw te stimuleren. Doelen en afspraken zijn onder andere vastgelegd in de Regionale Woondeal voor Oost-Groningen. De Oost-Groningse gemeenten spraken af in ieder geval 3.846 woningen te realiseren. Voor de gemeente Stadskanaal ligt er een minimale opgave voor een bruto toevoeging van 433 woningen en een netto-uitbreiding van 297 woningen tot en met 2030. De inzet van de gemeente Stadskanaal was hoger met een bod van circa 800 woningen.

- Woonzorgvisie Oost-Groningen. In de regionale woonzorgvisie, opgesteld door de gemeenten in Oost-Groningen, worden de beleidsterreinen wonen, zorg, welzijn en ruimtelijke ordening met elkaar verbonden om ervoor te zorgen dat er in de toekomst voldoende passende woonruimte en zorg en ondersteuning is voor ouderen en aandachtsgroepen binnen een gemeente. Speerpunten zijn bewustwording, noaberschap en zorgzame wijken, een gedifferentieerd woonzorgaanbod en een passend voorzieningenniveau.

- Nij Begun. Nij Begun is de kabinetsreactie op de uitkomsten van de parlementaire enquêtecommissie gaswinning. Nij Begun omvat een pakket met 50 maatregelen voor Groningen en Noord-Drenthe gericht op herstel en perspectief. Met name de maatregelen gericht op perspectief zijn van toepassing op de gemeente Stadskanaal. Zo is er een isolatieaanpak, met als doel om woningen te isoleren naar de standaard voor woningisolatie Bouwbesluit 2012 (maatregel 29).

- Sociale en economische agenda. Met deze agenda's zetten Rijk en regio samen stappen om de brede welvaart in Groningen en Noord-Drenthe structureel te verbeteren en de regio een nieuw toekomstperspectief te bieden. De maatregelen uit de sociale agenda zijn gebouwd op 3 fundamenten: het stimuleren van gemeenschapszin en trots, er eerder bij zijn als mensen hulp nodig hebben en fundamentele problemen structureel aanpakken. De economische agenda moet zorgen voor een florerende, duurzame en toekomstbestendige regionale economie, waarbij ondernemerschap en verdienvermogen worden verbeterd, innovatie wordt aangejaagd en talent wordt ontwikkeld én behouden blijft voor de regio. Daarvoor wordt geïnvesteerd in onderwijs en arbeidsmarkt, ruimte voor bedrijven, digitalisering en profilering.

- Regio Deal Oost-Groningen II. In de Regio Deal wordt door de Rijksoverheid, gemeenten in de regio en partners gewerkt om brede welvaart van de regio te verbeteren en de leefbaarheid te versterken. Dit wordt gedaan door in te zetten op het bestrijden van intergenerationele armoede en het verkleinen van kansenongelijkheid. De Regio Deal richt zich op drie thematische hoofdlijnen: gezond en gelukkig leven, een leven lang ontwikkelen en veilige en leefbare dorpen en wijken.

- Ontwikkeling Nedersaksenlijn. De Nedersaksenlijn is een verbindingsproject dat de bereikbaarheid in het gebied tussen Groningen en Enschede zal verbeteren. Met het realiseren van de ontbrekende spoorschakel tussen Emmen en Stadskanaal en aanvullende spoorinvesteringen wordt een directe spoorverbinding vanuit de kern Stadskanaal naar Groningen en in de richting van Emmen en Almelo realiteit. Als effect van de verbeterde bereikbaarheid wordt onze gemeente aantrekkelijker voor (toekomstige) inwoners. In het Hoofdrapport van het MIRT onderzoek Nedersaksenlijn wordt onder andere de toename van het aantal inwoners, woningen en arbeidsplaatsen geschetst.

LOKAAL

- Omgevingsvisie Stadskanaal. De gemeente Stadskanaal werkt aan een omgevingsvisie. Dit is een plan voor de toekomst van onze leefomgeving. Hierin staat hoe we omgaan met natuur, wonen, verkeer en andere belangrijke onderwerpen. Ook wonen is een belangrijk thema in de omgevingsvisie. De omgevingsvisie is straks een kaderstellend document voor woningbouw en gebiedsontwikkeling in onze gemeente.

- Toekomstperspectief Stadskanaal-Musselkanaal. Dit in september 2025 vastgestelde toekomstperspectief schetst een integrale visie voor de komende 10-15 jaar om de brede welvaart en leefkwaliteit te versterken. Belangrijke ontwikkelingen voor de gemeente zijn de realisatie van de Nedersaksenlijn en de versterking van het centrum van de kernen en Makeport Mercurius. Wat wonen betreft ligt de prioriteit bij het vernieuwen van woonbuurten, het toevoegen van kwaliteit en het bevorderen van doorstroming.

- Collegeprogramma Stadskanaal 2022-2026. Het collegeprogramma 2022-2026 is na de gemeenteraadsverkiezingen van 2022 gemaakt en heeft als titel ‘Onze toekomst is al begonnen’. Woningbouw, betaalbare ruimte, de energietransitie en blijven investeren in gezondheid van inwoners, goed onderwijs en een stevige arbeidsmarkt staan centraal.

- Nota duurzaamheid. Met de nota duurzaamheid 2024-2028 geeft de gemeente Stadskanaal invulling aan de duurzame doorontwikkeling voor de komende jaren. Met deze nota duurzaamheid zetten we de ingeslagen weg naar energieneutraliteit en de behaalde resultaten uit de voorgaande twee nota’s op het gebied van hernieuwbare energie opwek en energiebesparing voort. We plegen een grootschalige inzet op een isolatieaanpak van woningen in onze gemeente. Zo verlagen we de woonlasten door een verlaging van het energieverbruik en vergroten we de mogelijkheden voor aardgasvrij verwarmen.

- Warmtevisie gemeente Stadskanaal. Onze gemeente wordt, net als de rest van Nederland, in de toekomst aardgasvrij. Dit is een van de afspraken die gemaakt zijn in het Nationale Klimaatakkoord. Gemeenten staan hiervoor aan de lat. Daarom heeft elke gemeente een Warmtevisie opgesteld. In deze Warmtevisie beschrijven we wat de warmtetransitie inhoudt, wat de alternatieven voor aardgas zijn en hoe de warmtevraag en het warmte aanbod beter op elkaar kunnen worden afgestemd. De uitgangspunten van de warmtevisie zijn: focus op isoleren van woningen, iedereen moet mee kunnen met de warmtetransitie, het stimuleren van energie van onderop en aan de slag gaan met een mix van wijken om te leren en het tempo en de energie te behouden.

- Uitvoeringsprogramma Isolatieaanpak. Het Uitvoeringsprogramma Isolatieaanpak heeft als doel om bewoners te helpen gerichte isolatiemaatregelen te nemen en hen optimaal gebruik te laten maken van de beschikbare isolatiesubsidies. Hiervoor zetten we ons in via vier sporen. Het eerste spoor focust zich op bewustwording en het informeren van mogelijkheden om de woning te isoleren. Met spoor twee stimuleren we actieve participatie zodat inwoners actief gaan isoleren en gebruik maken van beschikbare subsidies. In spoor drie monitoren we datastromen, zodat inzichtelijk wordt hoeveel inwoners gebruik maken van subsidies. Spoor vier focust zich op actief bezig blijven, nieuwe ontwikkelingen blijven aandragen en een hernieuwde aanpak (voor inwoners die nog niet bereikt zijn).

- Dorpsvisies en toekomstperspectief. Ook lokaal liggen er al de nodige plannen in onze gemeente, waaronder verschillende dorpsvisies en een toekomstperspectief.
    - In het toekomstperspectief Stadskanaal Musselkanaal wordt een visie op deze kernen geschetst. Het Kanaal staat hierin centraal als levensader van de kernen.
    - Voor de kern Musselkanaal is in 2021 de Dorpsvisie ‘Samen maken we Musselkanaal levendig’ vastgesteld. Deze visie focust met name op het verstevigen van de sociale samenhang tussen de bewoners. De visie is tot stand gekomen samen met verschillende partijen uit het dorp.
    - Alteveer heeft in 2025 de dorpsvisie ‘Keigoed Alteveer’ opgesteld. Het doel van deze visie is dat Alteveer aantrekkelijk is en blijft om te werken en te wonen. Deze dorpsvisie wordt de komende jaren gebruikt als een strategie en stapsgewijs verder uitgebouwd naar een volwaardige agenda.
    - In de ‘Dorpsvisie Onstwedde 2025 - 2030’ staat het perspectief van het dorp Onstwedde beschreven. De visie is om een leefbaar Onstwedde te creëren en te behouden. Zo is en blijft Onstwedde een plek waar men met plezier woont en werkt en er in het dorp toegang is tot belangrijke voorzieningen zoals woningen, openbaar vervoer, winkels, onderwijs, gezondheidszorg en mogelijkheden voor recreatie, sport en ontspanning.
    - In Mussel werd er in 2020 gewerkt aan een dorpsvisie aan de hand van thema’s zoals groen, verkeer, samenleving, (sociale) veiligheid, wonen, duurzaamheid, het karakter van Mussel, ondernemen en voorzieningen.
    - In 2023 presenteerde Vledderveen haar dorpsplan. In het dorpsplan hebben de thema’s verkeersveiligheid, wonen en leefklimaat, sociale samenhang, verduurzaming en wonen en het dorpshuis een centrale plek.

2

Wonen in Stadskanaal



Bron: Gemeente Stadskanaal / Bureau Beeldtaal

2.1 WONEN IN EEN UNIEK LANDSCHAP MET GOEDE VOORZIENINGEN

De gemeente Stadskanaal wordt gekenmerkt door haar geschiedenis, die nog goed terug te zien is in het landschap.

Kenmerkend in het landschap is het Stadskanaal, aangelegd op initiatief van de stad Groningen voor de afvoer van turf. Langs het kanaal ontstonden woonkernen, winkels en andere bedrijvigheid. De kernen die langs het kanaal ontstonden waren de lintdorpen Stadskanaal en Musselkanaal, uniek gelegen in het veenkoloniale landschap. Dit landschap valt op door openheid en rechte lijnen. Typerend is het patroon van kanalen, wijken en sloten, ontstaan door de vervening van het landschap. De gemeente kent echter meer landschappen.[1] In het noorden van de gemeente ligt een lichtglooiend zandlandschap. Dit landschap is gesloten en bosrijk. Hier liggen de voor deze omgeving kenmerkende essen en esdorpen, met Onstwedde als oudste kern die al in de 9e eeuw bestond.

In deze verschillende landschappen staan karakteristieke dorpen met ieder hun eigen (woon)kwaliteiten. Zo zijn Alteveer, Mussel en Vledderveen streekdorpen met een veenkoloniaal karakter. Onstwedde is een oud esdorp met een rijke geschiedenis. En Stadskanaal en Musselkanaal zijn lintdorpen langs het Stadskanaal met een (regionaal) voorzieningenniveau. Met name Stadskanaal vervult hierbij een centrale rol voor de omliggende regio.

Vanaf de 16e eeuw werd het immense Boertangermoeras ontgonnen voor turf. Dit creëerde een uniek landschap en leidde tot het graven van een omvangrijk waterwegsysteem. De stad Groningen initieerde in de 18e eeuw de aanleg van het Stadskanaal, parallel aan de kaarsrechte provinciegrens (de Semslinie), om de handel te controleren. Het totale kanalenstelsel in de Veenkoloniën was ooit het grootste bevaarbare netwerk ter wereld. Een belangrijke impuls voor verdere ontwikkeling was de - met steun van het Rijk - komst van Philips halverwege de vorige eeuw met een grote productielocatie in Stadskanaal. Dit heeft voor veel werkgelegenheid gezorgd. De komst van deze fabriek was een cruciale aanjager voor de moderne ontwikkeling van de gemeente en leidde tot een sterke verbetering van het voorzieningenniveau, waaronder de bouw van onder andere het Refaja Ziekenhuis en Theater Geert Teis. Ten noordoosten van Stadskanaal kwamen de nieuwe woonbuurten van Ter Maars, via brede wegen verbonden met het bestaande dorp.

Tot op de dag van vandaag beschikken de dorpen Stadskanaal, Musselkanaal, Onstwedde, Alteveer en Mussel allen voor hun eigen omvang over een uitstekend en hoog voorzieningenniveau. Bewoners waarderen niet alleen de kenmerkende rust en ruimte, maar ook de aanwezigheid van faciliteiten zoals lokale winkels en zorg. Dit complete aanbod, passend bij de wijk of het dorp, is belangrijk om de gemeente leefbaar en aantrekkelijk te houden als woonplaats.



Figuur 5, 6 en 7: Ruim anderhalve eeuw ontwikkeling van de kernen van de gemeente Stadskanaal. Bron: Topotijdreis

[1] Toekomstperspectief Stadskanaal Musselkanaal, Gemeente Stadskanaal, 2025

ONZE WONINGVOORRAAD EN HUISHOUDENS

In 2024 telde de gemeente Stadskanaal 15.169 woningen voor 14.763 huishoudens. 60% van de woningen staat in de kern Stadskanaal. 61% van de woningen in de gemeente is een koopwoning. 30% van de woningvoorraad bestaat uit corporatiewoningen en 9% bestaat uit particuliere huurwoningen. De woningvoorraad in de gemeente bestaat voor een belangrijk deel (79%) uit grondgebonden woningen. De rest (21%) betreft meergezinswoningen. Van de grondgebonden woningen bestaat 34% uit vrijstaande woningen, 13% uit twee-onder-een-kapwoningen en 31% bestaat uit rij- en hoekwoningen. In de kleinere kernen en het buitengebied ligt het aandeel appartementen lager en is het aandeel vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen hoger. In de grotere kernen zien we een omgekeerd beeld, met meer appartementen en minder (half)vrijstaande woningen. De gemiddelde WOZ-waarde in de gemeente Stadskanaal ligt lager dan gemiddeld in de provincie Groningen en Nederland. Desondanks stijgen de prijzen de laatste jaren stevig. Daardoor wordt het met name voor mensen met een laag- en middeninkomen en zonder veel eigen vermogen, waaronder starters en jonge huishoudens, lastiger om een woning te kopen.



Rij-/hoekwoning **31%**

2-onder-1 kap **13%**

Vrijstaande woning **34%**

Meergezinswoning **21%**





Figuur 8 + 9: Impressies woonmilieus gemeente Stadskanaal.
Bron: Gemeente Stadskanaal / Bureau Beeldtaal

STADSKANAAL

De kern Stadskanaal is met 19.000 inwoners de grootste woonkern van de gemeente en kent een uitgebreid woning- en voorzieningenaanbod met een gevarieerd winkelaanbod, horeca en culturele voorzieningen zoals een theater en bioscoop. Het brede voorzieningenniveau heeft een regionale functie en bedient ook inwoners uit de omliggende kernen binnen en buiten de gemeente. Hierdoor is de kern Stadskanaal een aantrekkelijke plek voor groepen die voorzieningen dichtbij willen hebben, zoals jongeren en senioren. In de kern Stadskanaal bestaat de woningvoorraad voor meer dan gemiddeld voor de gemeente uit rij- en hoekwoningen en appartementen. Het aandeel corporatiewoningen ligt met 35% hoger dan gemiddeld in de gemeente (30%).



MUSSELKANAAL

Ook Musselkanaal heeft een gedifferentieerd woningaanbod en beschikt over goede winkel-en maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen, huisartsen en sportvoorzieningen. Musselkanaal profiteert van de nabijheid van Stadskanaal (en andersom), waarmee het aanbod aan voorzieningen nabij voor de inwoners wordt vergroot. De huishoudenssamenstelling, woningtypologieën en woningbezit zijn vergelijkbaar met gemiddeld voor de gemeente.



LANDELIJKE WOONKERNEN

De landelijke woonkernen Alteveer, Mussel, Onstwedde en Vledderveen hebben een aantrekkelijk dorps woonmilieu met veel grondgebonden woningen. Afhankelijk van schaal kennen de dorpen een goed voorzieningenniveau. Zo heeft Alteveer meerdere sportvoorzieningen en een dorpshuis en heeft Mussel een onderwijslocatie en een sportvoorziening. Onstwedde heeft een voorzieningenaanbod voor de dagelijkse boodschappen, onderwijs, sport en ontspanning. Vledderveen is een klein dorp met een eigen karakter, met actieve en enthousiaste bewoners, en een breed scala aan ondernemers en zzp-ers. Daarnaast kent de gemeente Stadskanaal een afwisselend buitengebied, zowel gekenmerkt door het veenkoloniale landschap als de zandgronden.

BUITENGEBIED

In het buitengebied liggen een aantal gehuchten en buurtschappen. In deze gehuchten en buurtschappen is het prettig en ruim wonen in het groene buitengebied van de gemeente. Het buitengebied bestaat uit vrijwel uitsluitend (ruime) grondgebonden woningen en boerderijen.

INWONERS WAARDEREN HET WONEN IN STADSKANAAL

Uit de enquête en straatgesprekken bleek dat onze inwoners de fijne, rustige en groene leefomgeving waarderen. Daarnaast wordt het hoge voorzieningenniveau in de gemeente genoemd als een belangrijke kwaliteit. Tegelijkertijd zien bewoners ruimte voor verbetering op het gebied van jongerenvoorzieningen en de verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers. Op het gebied van wonen is de betaalbaarheid, zowel huizenprijzen als totale woonlasten, een groeiende zorg.



Figuur 10: Thema's geagendeerd door bewoners voor de woonvisie. (Bron: woonwensenenquête, RUIMTEVOLK, 2025 en stakeholdersbijeenkomst 30 juni 2025)

2.2 ONZE UITDAGINGEN

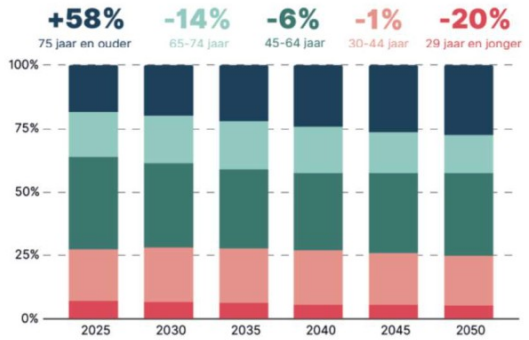
Aan de basis van deze woonvisie ligt een woningmarktonderzoek, waarin op basis van data en de uitkomsten van een inwonersenquête de huidige situatie en woonbehoeften in beeld zijn gebracht. Vanuit deze inzichten hebben we samen met onze woningcorporaties, bewonersorganisaties, ondernemers en experts binnen de gemeente de centrale en belangrijkste woonopgaven voor onze gemeente voor de komende jaren geduid.

1. VERANDERENDE HUISHOUDENSSAMENSTELLING EN WOONBEHOEFTE

De demografische samenstelling van Nederland en onze gemeente verandert sterk. Een belangrijke verandering is dat het aantal kleinere huishoudens is toegenomen tot 37% nu en verder zal toenemen. Ook het aantal ouderen is de afgelopen jaren sterk toegenomen. De vergrijzing draagt hier significant aan bij, voornamelijk door een hogere levensverwachting. In 2025 is 26% van onze bevolking 65 jaar of ouder. Deze ontwikkeling zet de komende jaren door; naar verwachting is in 2040 33% van de bevolking van de regio Oost-Groningen 65-plus. Daarnaast zien we het aandeel kleine huishoudens in onze gemeente toenemen. Waar vroeger een belangrijk deel van de woningvoorraad ingericht moest worden voor gezinnen met gezinswoningen, ligt de opgave voor de komende decennia vooral in het voorzien van voldoende en passende (betaalbare) woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens.

2. VERGROTEN DIFFERENTIATIE WONINGTYPEN

Deze trend van kleinere huishoudens en vergrijzing leidt zoals gezegd tot een veranderende vraag naar woningtypologieën. Onze woningvoorraad bestaat namelijk voor een belangrijk deel uit ruime (grondgebonden) gezinswoningen, terwijl een dergelijke woning voor veel huishoudens straks te groot en te duur wordt. Bovendien zijn er steeds meer huishoudens op zoek naar kleinschalige en collectieve woonvormen. Uit de enquête, maar ook tijdens de Woonavond kwam naar voren dat bijvoorbeeld een deel van onze senioren en starters op zoek zijn naar respectievelijk woonhofjes, appartementen of studio's, al dan niet in een gemengde setting.



Figuur 11: Prognose naar leeftijd tussen 2025 en 2050 in de ABF woningmarktregio Emmen. Hierin zien we de verwachting van toename van het aandeel oudere huishoudens. Bron: ABF Research, 2025 (bewerking RUIMTEVOLK).

3. BETAALBARE WONINGBOUW

De woningprijzen maar ook de bouwkosten zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. De inkomens zijn in de gemeente daarentegen relatief laag. Er zijn veel huishoudens die daarom moeite hebben om een woning te vinden die past bij hun financiële situatie. Bijvoorbeeld omdat ze alleen wonen of starter zijn. Dat kwam ook uit het woningmarktonderzoek en de Woonavond naar voren. Het toevoegen van betaalbare woningen (door nieuwbouw, transformatie of doorstroming) wordt dan ook door veel inwoners en professionals gezien als een van de belangrijkste opgaven voor de komende jaren.

4. DOORSTROMING BEVORDEREN

En natuurlijk is er ook nog vraag naar eengezinswoningen door bijvoorbeeld gezinnen. Maar die kunnen over het algemeen ook goed bediend worden door de eengezinswoningen waar op dit moment bijvoorbeeld senioren wonen die

wel een kleinere woning willen. Wanneer mensen in hun kern of in onze gemeente door kunnen stromen naar een woning die op dat moment beter past bij hun levensfase of wensen, laten zij weer een woning achter voor andere huishoudens. En vormen we verhuisketens (‘treintjes’). Voor elke nieuwbouwwoning komen er gemiddeld 1,4 tot bijna 3 andere woningen vrij. Zo bouwen we direct als indirect voor jonge huishoudens en starters. Dit vraagt om strategisch programmeren. Dat betekent dat we met het nieuwbouwprogramma en aanpassingen in de bestaande woningvoorraad in willen zetten op het vergroten van het aanbod van kleinere typologieën en het bevorderen van doorstroming.

5. WONINGBOUW VOOR VERGROTING DRAAGVLAK VOORZIENINGEN

Uit de enquête en woonavond kwam naar voren dat veel inwoners het erg belangrijk vinden dat de voorzieningen in de gemeente zoveel mogelijk behouden blijven. En waar mogelijk zelf versterkt worden. Deze staan door verschillende ontwikkelingen (vergrijzing, ontgroening, schaalvergroting, veranderend consumptiepatroon, tekort personeel etc.) steeds meer onder druk. Dan gaat het om zowel winkelvoorzieningen als maatschappelijke voorzieningen zoals zorgvoorzieningen, dorpshuizen en sportaccommodaties. Via andere trajecten zetten we ons in op het behouden en versterken van het voorzieningenaanbod ten behoeve van de leefbaarheid en de brede welvaart. Met het woonbeleid en slimme keuzes willen we helpen om het fundament voor de voorzieningen te bestendigen. Namelijk door het overgrote deel te bouwen, daar waar de voorzieningen zijn en op plekken die goed bereikbaar zijn.

6. NEDERSAKSENLIJN ALS KANS EN VLIEGWIEL

Om de bereikbaarheid van de regio te verbeteren en een economische impuls aan de regio te geven, wordt de Nedersaksenlijn naar verwachting tussen 2030 en 2040 gerealiseerd. Met de komst van een station in Stadskanaal is onze gemeente beter verbonden met de regio en de steden (met onder andere onderwijs en voorzieningen van) Groningen en Emmen. De verbeterde bereikbaarheid is niet enkel fijn voor onze inwoners en bedrijven. Naast het geven van een economische impuls biedt de realisatie van de Nedersaksenlijn ook mogelijkheden om nieuwe inwoners aan onze gemeente te binden en om het draagvlak voor de voorzieningen te vergroten. Dat vraagt om een aanbod en programma dat qua omvang en kwaliteit past bij de wensen van deze huishoudens.

7. BALANS TUSSEN BEHOUD, VERSTERKEN EN NIEUWE ONTWIKKELINGEN

Uit verschillende bijeenkomsten kwam naar voren dat inwoners het karakter en de kwaliteit van hun kern graag willen behouden, maar tegelijkertijd ook kansen zien voor verbetering. Zoals een kwaliteitsverbetering van het bestaande aanbod en het vergroten van de keuze- en doorstromingsmogelijkheden door het differentiëren van het aanbod van woningen. Inwoners gaven aan dat verdichting in bepaalde buurten of straten ook tot de mogelijkheden behoort, mits het groene karakter behouden blijft. Het gaat om het vinden van een goede balans tussen behoud van wat er is en ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. Tussen grotere nieuwbouwlocaties en lokaal initiatief. En tussen aandacht en investeringen in de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw.

8. EEN PASSEND VOORZIENINGENNIVEAU IN EEN PRETTIGE WOONOMGEVING

De vergrijzing van de bevolking en de toenemende behoefte aan levensloopbestendige woningen stellen nieuwe eisen aan de inrichting van onze dorpen en wijken. Een passend voorzieningenniveau is hiervoor essentieel zodat onze inwoners langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Om de leefbaarheid in onze wijken te waarborgen, is het belangrijk dat onze wijken voorbereid zijn op de gevolgen van klimaatverandering, zoals zware regenval en langdurige droogte. Daarom is het noodzakelijk om in bestaande en nieuwe wijken klimaatadaptieve maatregelen te nemen.

3

Thema: Een passende woning voor iedereen



OPGAVEN 1: REALISEREN VAN VOLDOENDE WONINGEN

We willen graag een prettige woongemeente blijven. Dit betekent dat er voldoende woningen zijn van voldoende kwaliteit. Voor onze inwoners, maar ook voor nieuwe huishoudens die in onze gemeente willen komen wonen (migratie). Om doorstromen, starten en verhuizen naar Stadskanaal mogelijk te maken en de woningmarkt in beweging te krijgen, hebben we voldoende woningbouwplannen en dus plancapaciteit nodig.

We willen - in lijn met ons bod aan de regio in kader van de regionale Woondeal (toevoegen van 809 woningen van 2022 tot 2030), de actuele prognosemodellen van Primos en het Sociaal Planbureau Groningen - minimaal 350 woningen netto toevoegen aan de woningvoorraad tot en met 2030. We noemen dit het basisscenario. Het onderzoek (september 2024) geeft aan dat de gemeente Stadskanaal door de ontwikkeling van de Nedersaksenlijn mogelijk een extra groei kan verwachten van ruim 2.000 extra woningen tot 2040. Hoewel veel nog onduidelijk is, willen we hier wel tijdig op voorsorteren door tot 2030 indien mogelijk de planvoorbereiding voor alvast 100 woningen te versnellen, om deze zo spoedig mogelijk te kunnen realiseren. Het totaal komt dan op een netto toevoeging van 450 woningen tot en met 2030, oftewel zo'n 100-125 woningen per jaar. Dit noemen we het ambitiescenario.[2] Ook wanneer de Nedersaksenlijn operationeel is - houden we rekening met de groeiopgave die geschetst is in de MIRT prognose. Niet in de laatste plaats omdat de planontwikkeling van woningen doorgaans vele jaren duurt. Voor de periode na 2030 hanteren we een bandbreedte tot maximaal 200 woningen en 165 woningen per jaar tot en met respectievelijk 2035 en 2040.

We kiezen ervoor om het overgrote deel van de woningbouwopgave te realiseren, daar waar de behoefte het grootst is, daar waar de voorzieningen en werkgelegenheid zijn en daar waar de bereikbaarheid (ook in relatie tot het stationsgebied) het beste is. Dat betekent dat het belangrijkste deel van de opgave landt in onze grote kernen Stadskanaal en Musselkanaal (325-400 woningen tot en met 2030). In de andere kernen willen we daarnaast ook ruimte bieden voor de lokale vraag. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van de kernen en het draagvlak voor voorzieningen. In het buitengebied zijn we in beginsel terughoudend om grootschalig woningen toe te voegen, maar we zien wel kansen om hier en daar in de linten woningen toe te voegen. Daarnaast kennen we in het buitengebied de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Deze regeling is erop gericht om het slopen van landschapsontsierende bebouwing te stimuleren, tevens kan dit een bijdrage leveren aan het tegengaan van ondermijning. Dit kan onder de voorwaarde dat er één of maximaal twee compensatiewoningen gebouwd worden op de slooplocatie, of na goed overleg met gemeente en provincie op een andere passende locatie.

	2025-2030	2031-2035	2036-2040[3]
Basisscenario (ABF/ Sociaal Planbureau Groningen)	350	80	-120
Ambitiescenario (Nedersaksenlijn)	(+100) 450	(+950) 1030	(+950) 830

Tabel 1. Bandbreedte (bruto) woningbouwopgave gemeente Stadskanaal. Bronnen: ABF/ Sociaal Planbureau Groningen (2025), Hoofdrapport MIRT Onderzoek (Oktober 2024) , bewerking RUIMTEVOLK.

	WONINGBOUW PROGRAMMA 2025-2030 AMBITIESCENARIO	INDICATIEF WONINGBOUW PROGRAMMA 2031-2035 AMBITIESCENARIO
Stadskanaal en Musselkanaal	325-400	900-1.000
Kleine kernen en buitengebied	25-50	25-50
Totaal	450	1.030

Tabel 2. Woningbouwprogramma's ambitiescenario verdeeld over de kernen

[2] Vanuit de regionale Woondeal ligt er de opgave voor een bruto toevoeging van 433 woningen in de gemeente Stadskanaal tot en met 2030. De afspraak in de Woondeal zien wij als de ondergrens, het minimale aantal woningen dat tot 2030 gerealiseerd moet worden.

[3] Extra aantallen woningen bovenop de prognoses van WLO-hoog (2040), waarmee rekening wordt gehouden in het ontwikkelingsperspectief van de Nedersaksenlijn.

OPGAVE 2: VOLDOENDE BETAALBARE WONINGEN

Uit het woningmarktonderzoek en gesprekken met onze inwoners komt een grote behoefte aan betaalbare woningen naar voren. Uit de enquête die in de eerste helft van 2025 onder onze inwoners is afgenomen blijkt dat circa 30% van de verhuisgeneigde huishoudens op zoek is naar sociale huurwoningen. In de regionale Woondeal Oost-Groningen is afgesproken dat van de te realiseren woningen minimaal 66% betaalbaar[4] is en conform landelijke regelgeving voor minimaal 30% sociale huurwoningen betreft. We hebben daarom de ambitie om tot 30% van onze nieuwbouwopgave in de sociale huur te realiseren.

De woningcorporaties herkennen zich slechts gedeeltelijk in dit beeld. De corporaties zien het aantal (actief) woningzoekenden de afgelopen jaren inderdaad stijgen en dan met name onder jonge huishoudens en senioren. Een veelheid van factoren, zowel binnen als buiten de gemeente, zijn van belang voor het reactiegedrag en verhuisgedrag van binnen de gemeente als vanuit andere gemeenten. Daarnaast zien ze dat hun bewoners voor een belangrijk deel vergrijzen. Ze zetten daarom vraagtekens bij de noodzaak om de omvang van onze sociale woningvoorraad te vergroten. In de prestatieafspraken is voor de komende jaren geen netto toevoeging van de sociale huurvoorraad opgenomen.

Naast de vraag naar sociale huurwoningen is er ook een grote behoefte aan goedkope koopwoningen (tot €325.000,-). Deze grens hanteren we in de gemeente als betaalbaarheidsgrens, onder andere bij het verlenen van startersleningen. De behoefte ligt er bij starters en jonge huishoudens maar ook bij gezinnen en senioren. Hetzelfde geldt voor middeldure koopwoningen (€325.000 - 470.000,-). De vraag naar dure koopwoningen is weliswaar een stuk kleiner, maar ook aanwezig en bovendien van belang voor het bevorderen van doorstroming binnen de kernen. Immers iemand die van een goedkope of middeldure woning door kan stromen naar een duurdere woning maakt ook weer een betaalbare woning vrij voor andere huishoudens. In sommige gevallen kunnen zo zelfs kleine verhuisketens ontstaan, waardoor meerdere huishoudens de gewenste woning vinden. De vraag naar middenhuur (€932,93 - €1228,07, prijspeil 2026) en vrije sectorwoningen (boven de €1228,07, prijspeil 2026) is aanwezig maar klein. Het woningbouwprogramma naar eigendomsvorm en prijsklassen geeft een indicatie van de accenten die we de komende jaren bij het realiseren van nieuwe woningen willen leggen. Het is gebaseerd op het woningmarktonderzoek en uitkomsten van werksessies met professionals en inbreng van inwoners tijdens de Woonavond. Daarin hebben we een balans gezocht tussen het bouwen voor de huishoudens die op korte termijn naar een woning zoeken en het strategisch bouwen voor de doorstroming.

	Aandeel
Sociale huur	**30%**
Goedkoop / betaalbaar laag[5]	*20%*
betaalbaar hoog tot huurtoeslaggrens[6]	*10%*
Middenhuur[7]	**5%**
Vrije sector huur[8]	**Nihil**
Koop	**65%**
< €325.000	*25%*
€325 - 470.000[9]	*25%*
>€470.000	*15%*

Tabel 3. Wensprogramma woningbouw naar eigendomsvorm en prijsklasse gemeente Stadskanaal 2026-2030.

[4] Onder het betaalbare segment vallen volgens de woondeal gevolgde landelijke definities (prijspeil 2026): •sociale huurwoningen: alle woningen met een maximale huurprijs tot maximaal €932,93 • middenhuur: woningen vanaf de sociale huurgrens tot maximaal €1.228,07 • betaalbare koopwoningen, met een prijs onder de €420.000,

[5] Tot aftoppingsgrens (€713,02/€764,14,-)
[6] Tussen aftoppingsgrens (€713,02/€764,14,-) en maximale huurgrens huurtoeslag (€932,93,-)
[7] Tussen €932,93- €1.228,07
[8] > €1.228,07,-
[9] Is NHG grens

OPGAVE 3: ACCENT BOUWPROGRAMMA OP STARTERS, JONGE HUISHOUDENS EN SENIOREN

Op dit moment zitten met name de starter en senioren in de knel op de woningmarkt. De behoefte aan een woning onder starters en jonge huishoudens is groot in onze gemeente. Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat van de groep onder de 30 jaar maar liefst 60% nadenkt over verhuizen. 70% van hen zoekt naar een koopwoning, met name in het goedkopere en betaalbare segment (koopwoning tot €325.000 of koopwoning tussen €325.000 en €470.000). De rest zoekt een (sociale) huurwoning, voor een belangrijk deel in het lagere segment. Opvallend is het geringe animo voor een tussenwoning bij jonge huishoudens. Het overgrote deel zoekt een hoekwoning of halfvrijstaande woning (38%) of een vrijstaande woning (48%). De vraag is of deze wens altijd even reëel is, maar het toont wel aan dat jonge huishoudens van ruime woningen en een royale buitenruimte houden.

Senioren die tussen nu en 10 jaar willen verhuizen zoeken even vaak naar een koopwoning als naar een sociale huurwoning. Senioren die op zoek zijn naar een koopwoning willen daarbij qua woonlasten er het liefst niet op achteruit gaan. Ze zoeken daarom in veel gevallen een sociale huurwoning (40%), een koopwoning in de betaalbare prijsklasse, tot €325.000 (20%) of een koopwoning tussen de €325.000 en €470.000 (20%). Ongeveer de helft zoekt een seniorenwoning of levensloopbestendige woning (gelijkvloerse woning, zonder drempels, met één of twee slaapkamers, een verhoogd toilet en bij voorkeur liggend in de buurt van voorzieningen), de andere helft van hen zoekt een appartement. Een deel daarvan geeft weer aan dat ze interesse hebben in collectieve woonconcepten of woonhofjes, zo bleek niet alleen uit de enquête maar ook tijdens de Woonavond.

Gezinnen zoeken vrijwel allemaal een eengezinswoning. Ook daarin zien we ongeveer hetzelfde beeld als bij starters en jonge huishoudens: indien de financiële mogelijkheid er is dan gaat de voorkeur uit naar een ruime woning met een (grote) tuin.

OPGAVE 4: STRATEGISCH TOEVOEGEN EN DOORSTROMING BEVORDEREN

Bovenstaande roept de vraag op of alle woonwensen in het licht van de huidige marktprijzen en bouwkosten wel haalbaar zijn. Aan de andere kant is het zeker met gezinnen en senioren ook zo, dat wanneer de aangeboden woning niet voldoet aan de wensen, er weinig aanleiding is om te verhuizen. Dat betekent niet alleen dat deze huishoudens niet naar de gewenste woning kunnen verhuizen, maar ook stagnatie in de doorstroming en mogelijk uitstroom naar andere gemeenten.

Daarom zetten we de nieuwbouw zo strategisch mogelijk in. Enerzijds om acute behoefte en knelpunten op te lossen, maar voor een belangrijk deel ook om de doorstroming en de vorming van verhuisketens op onze woningmarkt te bevorderen. We zetten in op een gedifferentieerd aanbod van woningen, met een accent op het vergroten van het aanbod van hoogwaardige levensloopbestendige woningen (appartementen en grondgebonden) en ruime gezinswoningen. Voor starters of mensen die een tijdige woonruimte nodig hebben (bijvoorbeeld gescheiden huishoudens) of met een gering budget gaan we samen met de corporaties en de markt bekijken of we flexwoningen, tiny houses, kleine studio's of appartementen kunnen realiseren. De uitwerking hiervan volgt in het uitvoeringsprogramma van deze woonvisie. Daarnaast faciliteren we, binnen de kaders van de geldende en aanstaande (Rijks)regelgeving, inwoners die een (pre)mantelzorg- en familiewoning willen realiseren op eigen erf.

We komen op het volgende gemeentebrede wensprogramma voor de komende jaren: In elk project en op elke locatie zullen weer andere accenten worden gelegd. Onze gemeente wordt gekenmerkt door het veelzijdig wonen in de verschillende woonmilieus. Deze woonmilieus bieden voor al onze inwoners wat wils. Dit willen we in de toekomst graag behouden en inspelen op de woonbehoefte en ontwikkelingen op de woningmarkt. Daarom leggen we gebiedsgerichte accenten in onze deelgebieden:

	Aandeel
Levensloopbestendige woningen (gestapeld / grondgebonden / hofjes)	**50%**
Ruime (gezins)woningen	**45%**
Waarvan rij- en hoekwoningen	*20%*
Waarvan vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen	*25%*
Kleine woningen / studio's / flexconcepten	**5%**

Tabel 4. Indicatief woningbouwprogramma naar woningtypen gemeente Stadskanaal 2026-2030

Kernen Stadskanaal en Musselkanaal

De kern Stadskanaal met haar verschillende wijken wordt gekenmerkt door een levendig woonmilieu met een gevarieerd voorzieningenaanbod en vervult een centrumfunctie voor de regio. Ook Musselkanaal heeft een gedifferentieerd woningaanbod en beschikt over goede winkel- en maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen, huisartsen en sportvoorzieningen. We leggen hier de volgende accenten:

- Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat met name oudere inwoners op zoek zijn naar een woning in de kernen Stadskanaal en Musselkanaal. Onder andere vanwege de nabijheid van voorzieningen. Daarom bouwen we hier de meeste woningen en voor alle doelgroepen.
- Een gevarieerd woningbouwprogramma met een mix van typologieën.
- Extra accent op het toevoegen van levensloopbestendige woningen (grondgebonden woningen en appartementen).
- Ruimte voor zowel (sociale) huur en koop.
- Verkennen van mogelijke woonzorgzones in het centrum van Stadskanaal en Musselkanaal, nabij zorgvoorzieningen en dagelijkse voorzieningen.
- Met woningeigenaren inzetten op verduurzaming.

Kleine kernen

De kleine kernen Alteveer, Mussel, Onstwedde en Vledderveen hebben allemaal hun eigen karakter. In deze dorpen wordt voornamelijk gewoond en er zijn voorzieningen passend bij de schaal en maat van de kern te vinden. In de kleine kernen leggen we de volgende accenten:

- Inbreiding gaat voor uitbreiding, passend binnen de ruimtelijke context.
- Architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit heeft prioriteit.
- We leggen het accent op koopwoningen. Uit de woonwensen van jongeren blijkt dat een deel van hen graag in de kleine kernen wil blijven wonen maar er geen betaalbare woningen te vinden zijn. Daarom zetten we in op het toevoegen van woningen onder de €325.000 en tussen de €325.000 en €470.000.
- Met woningeigenaren inzetten op verduurzaming.

Wanneer we deze accenten vertalen komen we op de volgende verdeling en streefprogramma per deelgebied, zie tabel op de volgende pagina.

		VRIJSTAAND	2^KAP / HOEKWONING	RIJWONING	LEVENSLOOP-BESTENDIG / GESTAPELD	LEVENSLOOP-BESTENDIG / GRONDGEBONDEN
Kern Stadskanaal	Sociale huur goedkoop / betaalbaar laag			0/+	+	++
	Sociale huur betaalbaar hoog tot huurtoeslaggrens					
	Middenhuur		+	0/+	0/+	0/+
	Koop < €325.000		++	++	+	++
	Koop €325 - 470.000		++	+	+	++
	Koop >€470.000	+	+	0/+	+	+
Musselkanaal	Sociale huur			0/+	0/+	++
	Middenhuur			0/+	0/+	0/+
	Koop < €325.000		++	++	+	++
	Koop €325 - 470.000		++	+	+	+
	Koop >€470.000	+	+	0	0/+	+
Overige kernen/ buitengebied	Sociale huur			0/+	0	+
	Middenhuur		0	0	0	0/+
	Koop < €325.000		++	0/+	0/+	+
	Koop €325 - 470.000		++	0/+	0/+	+
	Koop >€470.000	++	+	0	0/+	+

Tabel 5. Verdeling en streefprogramma per deelgebied. 0: Geen/nauwelijks netto toevoeging +: Netto toevoeging: accenten leggen in het woningbouwprogramma ++: Extra netto toevoeging: extra accenten leggen in het woningbouwprogramma

OPGAVE 5: ADAPTIEF PROGRAMMEREN EN FOCUS OP DE UITVOERING

Veel factoren zijn van invloed op de situatie en woonbehoefte van huishoudens en het functioneren van de woningmarkt. Denk aan economische ontwikkelingen (rente, inflatie, materiaalkosten, etc.) en mate van zekerheid over de exacte groei en behoefte aan nieuwe woningen. Door adaptief te programmeren willen we passend kunnen reageren op veranderingen in behoefte of op de markt en haar plannen gefaseerd ontwikkelen en tussentijds kunnen bijsturen.

Tot in ieder geval 2035 beschikken we in theorie voorlopig over voldoende harde en zachte plancapaciteit in zowel Stadskanaal als Musselkanaal. Momenteel hebben we harde plannen voor circa 225 woningen en plannen voor circa 1.875 woningen die nog (heel) zacht zijn (geen planjuridische status). De grote hoeveelheid zachte plannen biedt kansen om te sturen op een passend woningaanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief, zodat de juiste woningen op de juiste plek gebouwd worden. Maar betekent ook dat we alle zeilen bij moeten zetten om de gewenste productie tot 2030 en daarna gerealiseerd te krijgen.

Ondanks dat we altijd onze ogen open houden voor nieuwe kansen, zetten we in op het realiseren van harde plancapaciteit en het omzetten van zachte plancapaciteit in harde plancapaciteit. Prioriteiten liggen de komende jaren onder andere in de volgende gebieden:

- Stadskanaal: Stadskanaal Noord Centrum, Maarswold, Maarsstee en Parkwijk
- Musselkanaal: Musselkanaal Centrum en Ceresdorp

	Stadskanaal en Musselkanaal	Kleine kernen en buitengebied
Woningbouw-programma 2026-2030 ambitiescenario	325-400	25-50
Woningbouw-programma 2031-2035 ambitiescenario	900-1.000	25-50
Indicatie aantal planinitiatieven	2.000	50
Indicatie aandeel harde plannen	200	25
Indicatie aandeel zachte plannen	1.850	25

Tabel 6. Woningbouwprogramma's ambitiescenario per gebied en afgezet tegen huidige planinitiatieven.



Figuur 12: Impressie woonmilieus. Bron: Gemeente Stadskanaal / Bureau Beeldtaal

ACTIES / MAATREGELEN

OPGAVE 1: REALISEREN VAN VOLDOENDE WONINGEN

1 **Focus op uitvoering: capaciteit en kennis**
De woningbouwopgave is groot. We zullen de komende jaren het bouwtempo jaarlijks tot wel drie keer verhogen ten opzichte van vorige jaren. Dat vraagt om voldoende beschikbare capaciteit en kennis en slimme afspraken over rollen en taken met initiatiefnemers. De huidige inzet van het gemeentelijk versnellingsteam en de periodieke overlegstructuren vormen hierbij de basis en zijn de belangrijkste beschikbare middelen. In het hierna op te stellen volkshuisvestingsprogramma en Nota Grondbeleid leggen we onze afweging voor rolneming bij projecten verder vast. In de samenwerking met de corporaties en marktpartijen bekijken we hoe we onze kennis, capaciteit en middelen door goede afspraken zo efficiënt mogelijk kunnen inzetten. Ook spannen we ons in om subsidiemogelijkheden te benutten (zie hiervoor ook thema 3, afspraak 1).

2 **Voorkeur voor sociale huur door woningcorporaties**
Voldoende aanbod van betaalbare, sociale huurwoningen is belangrijk voor de gemeente Stadskanaal. Onze voorkeur gaat uit om hierin samen te werken met de woningcorporaties, omdat zij een belangrijke maatschappelijke rol vervullen in het waarborgen van betaalbare huisvesting. Wij blijven hierover actief in gesprek met Lefier en Woonservice om afspraken te maken voor de komende periode. Als blijkt dat onze woningcorporaties de woningbouwopgave niet kunnen of willen realiseren, verkennen wij andere mogelijkheden om deze opgave te realiseren.

3 **Regie op voldoende differentiatie woningtypen in woningbouwplannen door afwegingskader woningbouw**
We willen als gemeente beter sturen op de prioritering van een woningbouwplan en de kwaliteit van de woningen en woonomgeving. Daarnaast willen we de doorlooptijd van planinitiatieven en planontwikkelingen zo kort mogelijk houden. Initiatiefnemers en marktpartijen hebben namelijk baat bij helderheid over het gewenste woonprogramma op een locatie. Met een afwegingskader woningbouw sturen we op initiatieven die passen bij de ambities en opgaven in deze woonvisie. Zo kunnen we als gemeente beter sturen op wenselijke initiatieven. Daarnaast bieden we ontwikkelaars inzicht in waar nieuwe ontwikkelingen aan moeten voldoen. Per projecten kunnen we aanvullende criteria toevoegen.

4 **Up to date houden beeld mogelijkheden woningbouw binnen de kernen en in het buitengebied**
Er liggen veel kansen op een substantiële toevoeging van woningen. Onze prioriteit ligt in het toevoegen via inbreiding, in bestaand bebouwd gebied en de linten. Aanvullend hierop zoeken we de ruimte in het buitengebied. Daartoe brengen we continu mogelijkheden in beeld, zorgen we ervoor dat de potentie onder de aandacht komt bij eigenaren, verhuurders en grondeigenaren en stimuleren we partijen hiervoor plannen te ontwikkelen. Met de provincie zijn we daarnaast in gesprek om te komen tot ruimere en werkbare regels voor het wonen aan de dorpsranden en in het buitengebied in kader van de nieuwe provinciale omgevingsverordening.

5 **Inzet op prioritaire woningbouwlocaties**
Met het aanwijzen van prioritaire woningbouwlocaties willen we als gemeente de regie pakken op de woningmarkt en schaarse

middelen zoals ambtelijke capaciteit, subsidies en investeringen gericht inzetten waar ze de meeste impact maken. Dat betekent ook dat bij locaties die we niet als prioritaire woningbouwlocaties aanwijzen, we het initiatief primair neerleggen bij de markt. Het aanwijzen van prioritaire woningbouwlocaties bereiden we op dit moment voor en zullen we nader uitwerken in het hierna op te stellen volkshuisvestingsprogramma.

OPGAVE 2: VOLDOENDE BETAALBARE WONINGEN

6 **Verankeren sociale grondprijs in grondbeleid**
Om bouwkosten te drukken houden we als gemeente vast aan een sociale grondprijs voor de bouw van sociale huurwoningen. We leggen dit vast in ons grondbeleid.

7 **Invoering zelfbewoningsplicht/opkoopbescherming**
We willen dat betaalbare woningen op lange termijn betaalbaar blijven. Met een zelfbewoningsplicht kunnen we speculatie op nieuwe betaalbare woningen voorkomen door woningeigenaren te verplichten om hun woning gedurende een bepaalde periode zelf te bewonen. We willen zelfbewoningsplicht onder nader te bepalen voorwaarden gericht gaan toepassen voor nieuwbouw en transformatie van woningen tot een waarde van €420.000 (prijspeil 2026).

8 **De starterslening strategisch inzetten**
Om de kansen voor starters op de woningmarkt te vergroten bieden we als gemeente een starterslening aan, net als veel van onze buurgemeenten. We willen beter inzicht krijgen hoe de starterslening wordt ingezet en of dit een doelmatig instrument is. Om deze reden gaan we monitoren hoeveel startersleningen er aangevraagd worden en hoeveel er daadwerkelijk verstrekt worden. Ook willen we onderzoeken voor welke typen woningen de starterslening wordt ingezet. Door hier meer grip op te krijgen, kunnen we dit instrument, indien nodig, kritisch tegen het licht houden. We onderzoeken of we hierin samen kunnen werken met gemeenten in de regio.

OPGAVE 3: ACCENT BOUWPROGRAMMA OP STARTERS, JONGE HUISHOUDENS EN SENIOREN

9 **Samenwerking met bedrijven aan woningbouw**
Onze ondernemers zijn nu en in de toekomst op zoek naar (gekwalificeerde) werknemers. Gezien de tekorten op de arbeidsmarkt wordt dit steeds uitdagender. Het kunnen aanbieden van een goede woning aan talenten en arbeidskrachten kan daarbij helpen. Als gemeente gaan we met de bedrijven in gesprek over een mogelijke bijdrage aan de realisatie van nieuwe woningen voor talenten en arbeidskrachten en bijbehorende investeringen.

10 **Stimuleren en faciliteren kansrijke initiatieven bijzondere woonvormen**
We zien een bescheiden maar toenemende vraag naar kleinschalige en collectieve woonvormen, zoals woonhofjes, groepswonen of andere bijzondere woonvormen. We willen kansrijke initiatieven graag faciliteren en stimuleren, zodat er meer ruimte ontstaat voor vernieuwende woonvormen die aansluiten bij de wensen van verschillende doelgroepen.

OPGAVE 4: STRATEGISCH TOEVOEGEN EN DOORSTROMING BEVORDEREN

11 **Doorontwikkelen pakket doorstroommaatregelen**
Om oudere inwoners te stimuleren om te verhuizen naar een passendere toekomstbestendige woning, zetten we diverse doorstroommaatregelen in, voor zowel de huur als koop. Het kan gaan om zowel advisering en praktische (en soms deels ook financiële) ontzorging. Denk hierbij aan de inzet van verhuiscoaches om de drempel van verhuizing te verlagen. We blijven met verhuurders, huurdersorganisaties, bewonersvertegenwoordigers en welzijnsorganisaties de komende jaren creatief op zoek naar interventies en tactieken die de doorstroming kunnen bevorderen.

12 **Stimuleren ontwikkeling van short stay woningen / woningen voor kortdurende woonbehoefte**
Om de druk op de reguliere woningmarkt te verlichten, stimuleren wij de ontwikkeling van zogenoemde short stay woningen - tijdelijke huurwoningen - als tijdelijke en betaalbare woonvorm. Deze woningen bieden een snelle oplossing en kunnen in een acute woonbehoefte voorzien voor onder andere lokale spoedzoekers, gescheiden mensen, studenten en statushouders. De short stay woningen zijn specifiek bedoeld voor doelgroepen die, in lijn met de uitzonderingen op de Wet vaste huurcontracten (2024), in aanmerking komen voor een tijdelijk huurcontract. Hierbij geven we de voorkeur aan oplossingen binnen de bestaande woningvoorraad of toekomstbestendige woningen, die op termijn ook voor reguliere bewoning geschikt zijn. De woningcorporaties zijn hierin belangrijke partners.

OPGAVE 5: ADAPTIEF PROGRAMMEREN EN FOCUS OP DE UITVOERING

13 **Adaptief programmeren**
We volgen de ontwikkelingen op de woningmarkt in Stadskanaal op de voet. Wij sturen op een strategische uitbreiding van de woningvoorraad aan de hand van het indicatieve woningbouwprogramma en wensprogramma naar eigendomsvorm uit hoofdstuk 3 van de woonvisie. Omdat omstandigheden kunnen veranderen — denk aan nieuwe wet- en regelgeving of lokale of regionale beleidswijzigingen — houden we de vinger aan de pols. Gedurende de looptijd van deze visie monitoren we daarom continu of de plannen nog aansluiten bij onze kwaliteits- en realisatiedoelstellingen. Waar de actualiteit of de veranderende woonbehoeften van onze inwoners daarom vragen of wanneer er nieuwe woningbouwconcepten zijn die passend zijn voor Stadskanaal, scherpen we het programma aan.

4

Thema: Wonen, welzijn en zorg



Net als de rest van Nederland heeft de gemeente Stadskanaal te maken met vergrijzing. In 2025 is 26% van de inwoners van onze gemeente 65 jaar of ouder. Deze ontwikkeling zet de komende jaren door; naar verwachting is in 2040 33% van de bevolking van de regio Oost-Groningen 65-plus. Daarnaast neemt binnen de groep ouderen het aandeel 80-plussers toe. Dit heet dubbele vergrijzing. In Stadskanaal is het aandeel 80-plussers op dit moment 7%. De (dubbele) vergrijzing is fors: binnen Nederland kenmerkt Stadskanaal zich op dit moment al door een relatief hoog aandeel (oudere) senioren. Daarnaast zien we vanuit de landelijke overheid de beweging dat er wordt ingezet op langer zelfstandig thuis blijven wonen. Dit heeft betrekking op ouderen, maar ook op inwoners met een verstandelijke beperking of GGZ-problematiek. Deze beweging zorgt voor een stijgende behoefte aan zorg en ondersteuning in de thuissituatie. Daarnaast is een toegankelijke en leefbare woonomgeving belangrijk om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen (hoofdstuk 5).

In dit hoofdstuk volgen we de opgaven en ambities beschreven in de woonzorgvisie. De woonzorgvisie beschrijft de opgaven en ambities op het snijvlak van wonen en zorg.

OPGAVE 1: VOLDOENDE GESCHIKTE WONINGEN VOOR OUDEREN EN AANDACHTSGROEPEN

We willen een passend woonaanbod realiseren voor ouderen, waarbij we rekening houden met de extra zorgvraag die in de reguliere woningvoorraad zal landen. In de regionale woonzorgvisie is de omvang van de opgave voor elke Oost-Groningse gemeente geformuleerd. Voor de gemeente Stadskanaal is er een schatting gemaakt van de opgave. Volgens deze schatting ligt er een opgave van in totaal 1.380 geschikte woningen voor ouderen. Hiervan zijn er 705 nultredenwoningen, 430 geclusterde woningen en 245 zorggeschikte woningen.

We werken eraan om het grootste deel van deze opgave te laten landen in onze bestaande voorraad. Hiervoor is potentie, omdat uit een inventarisatie blijkt dat een groot deel van onze woningvoorraad mogelijk aanpasbaar is. Dit zijn woningen die aangepast kunnen worden aan de behoeften van mensen met mobiliteitsbeperkingen, bijvoorbeeld door een traplift te installeren.

Daarnaast blijven we ons inzetten op het behalen van de taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Statushouders worden door middel van een taakstelling toegewezen aan gemeenten. Veel statushouders en hun gezinnen zullen een sociale huurwoning nodig hebben. Daarover zijn en blijven we in gesprek met de woningcorporaties.

Gemeenten zijn op basis van internationale verdragen verplicht te voorzien in voldoende standplaatsen voor mensen die deel uitmaken van een van de culturele groepen waarbij de woonwagen onderdeel is van de culturele identiteit. Als gemeente hebben we het beleid rondom woonwagens vastgelegd in ons woonwagenbeleid.

Aandachtsgroep	2024	2041
Woningzoekende mantelzorgontvangers en -verleners	Onbekend	Onbekend
Uitstroom WLZ	5	5
Uitstroom Beschermd Wonen	15	10
Uitstroom Jeugdzorg	Onbekend	Onbekend
Uitstroom forensische zorg	Onbekend	Onbekend
Uitstroom MO	Marginaal	Marginaal
Uitstroom detentie	Marginaal	Marginaal
Stoppende sekswerkers	Marginaal	Marginaal

Tabel 7. Aantallen aandachtsgroepen gemeente Stadskanaal. Bron: Woonzorgvisie gemeente Stadskanaal, 2025

OPGAVE 2: BEWUSTWORDING VAN INWONERS

Om langer zelfstandig thuis te blijven wonen, moet de woonsituatie hierop toegerust zijn. Daarom zetten we in op het informeren van ouderen, zodat zij beter weten wat het betekent om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen en welke ingrepen zij zelf kunnen treffen. We willen ouderen hiermee stimuleren om vroegtijdig na te denken over hun toekomstige woonsituatie en wat er nodig is voor het aanpassen van de huidige woning of het verhuizen naar een meer geschikte woning.

OPGAVE 3: ZORGZAME WIJKEN

Om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen is de omgeving belangrijk. Een sociaal netwerk van informele zorg waarop men terug kan vallen, ontmoeting in de buurt en een omgeving ingericht op ouderen. Daarom willen we werken aan het stimuleren van noaberschap en het creëren van zorgzame wijken, zodat we bestaande (steun) structuren uit het sociale netwerk behouden en waar nodig versterken. Daarnaast verkennen we de mogelijkheden voor woonzorgzones. Door rondom zorg- en dagelijkse voorzieningen in te zetten op woningbouw geschikt voor aandachtsgroepen en senioren, kunnen we bijdragen aan het langer zelfstandig thuis wonen van deze groepen.

OPGAVE 4: AANDACHT VOOR SPREIDING VAN DOELGROEPEN

Bij senioren kan enige mate van clustering gewenst zijn om informele zorg en ondersteuning makkelijker te maken en de benodigde zorg te kunnen leveren. Voor andere groepen is spreiding meer gewenst in het kader van de draagkracht van wijken. Daarom hebben we aandacht voor een goede spreiding van doelgroepen over de gemeente, wijken en buurten. We blijven met corporaties in gesprek over aandachtspunten over de leefbaarheid in wijken.

OPGAVE 5: VOORKOMEN VAN ACHTERSTANDEN

In onze gemeente ligt het gemiddeld besteedbaar inkomen relatief laag. Dit maakt een groter deel van onze inwoners financieel kwetsbaar, waardoor onverwachte uitgaven snel kunnen leiden tot betalingsachterstanden.

Daarom zetten we ons als gemeente samen met de woningcorporaties in om schulden en uitzettingen zoveel mogelijk te voorkomen. Dit doen wij door middel van vroegsignalering, en in samenwerking met SchuldHulpMaatje. De gemeente neemt hierin het initiatief op basis van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening en helpt huurders bij het beïnvloeden van gedrag (vermindering van energie rekeningen), het vinden van werk en het verkrijgen van beschikbare middelen (toeslagen, kortingen, voorzieningenwijzer, etc.) als hier aanleiding voor is. Ook kan in sommige gevallen, waar mogelijk en passend, gemeentelijke heffingen worden kwijtgescholden. De woningcorporaties hanteren een sociaal incassobeleid om zo uitzettingen te voorkomen. Huurdersorganisaties verspreiden informatie onder hun leden en huurders in het algemeen over de aanwezige programma's die huurders met schulden kunnen helpen. Dit doen zij in samenspraak met de gemeente en woningcorporaties.

Ook werken we samen met de corporaties aan energie-armoede (bijvoorbeeld mensen die CV of andere installaties uitzetten en de verwarming uitzetten omdat zij hun energierekening niet kunnen betalen). Deze aanpak wordt gecoördineerd door de gemeente. Hiervoor wordt onder andere de wooncoach ingezet door de woningcorporaties.

ACTIES / MAATREGELEN

OPGAVE 1: VOLDOENDE GESCHIKTE WONINGEN VOOR OUDEREN EN AANDACHTSGROEPEN

1 **Uitvoering woonzorgvisie**
We werken aan het uitvoeren van de regionaal afgestemde woonzorgvisie. We hebben daarbij specifiek aandacht voor (urgente) aandachtsgroepen bewustwording, noaberschap en zorgzame wijken, een gedifferentieerd woonzorgaanbod en een passend voorzieningenniveau. Bij de uitvoering zetten we in op de versterking van de samenwerking met onze woon-, zorg- en welzijnspartners.

2 **Nultreden, geclusterde en zorggeschikte woningen realiseren**
We willen dat inwoners langdurig in hun woning en vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. Dit uitgangspunt hebben we vastgelegd in de regionaal afgestemde woonzorgvisie. Daarom zetten we in op de toevoeging van voldoende nultreden, geclusterde en zorggeschikte woningen, met name in Stadskanaal en Musselkanaal. Dit bevordert de zelfstandigheid en kwaliteit van leven voor alle inwoners. Dit doen we zowel met nieuwbouw als in de bestaande voorraad. Ook hebben we in de woonzorgvisie vastgelegd dat we anticiperen op het langer zelfstandig thuis wonen door inwoners over de (financiële) mogelijkheden te informeren. We moedigen huiseigenaren aan om zelf stappen te ondernemen om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te kunnen wonen. Over het toegankelijk maken van de bestaande voorraad maken we afspraken met woningcorporaties.

3 **In kaart brengen aanpasbaarheid bestaande voorraad**
De bestaande woningvoorraad van de gemeente wordt op basis van data-onderzoek in beeld gebracht. Met de woningcorporaties willen we de komende tijd preciezer gaan kijken welke woningen en welke woonomgeving het meest geschikt zijn en welke acties we daarop samen met de huurders en woningeigenaren op kunnen zetten. Daarbij geldt specifiek voor woningaanpassingen dat we eerst samen zorgvuldig onderzoeken wat we waar wel en niet mogelijk willen maken. Ook gaan we het Volkshuisvestingsfonds inzetten voor het aanpasbaar maken van de woningen in Maarsveld en Musselkanaal.

4 **Faciliteren nieuwe woonvormen voor onder andere ouderen en aandachtsgroepen**
Nieuwe woonvormen (zoals hofjeswonen, meergeneratiewonen, et cetera) kunnen bijdragen aan het langer zelfstandig thuis wonen van onze inwoners. We ondersteunen en faciliteren kansrijke initiatieven die zich melden bij de gemeente en passend binnen onze huidige beleidskaders. Dit doen we onder andere door in ons woningbouwprogramma ruimte te maken voor nieuwe woonvormen en initiatieven te ondersteunen met kennis vanuit de gemeentelijke organisatie.

5 **Mogelijkheid (pré)-mantelzorgbeleid en familiewoningen onder aandacht brengen**
We sluiten aan bij de landelijke ontwikkelingen en regelgeving rondom (pre)mantelzorgbeleid en familiewoningen op eigen erf. We brengen dit onder de aandacht bij onze inwoners.

OPGAVE 2: BEWUSTWORDING VAN INWONERS

6 **Bewustwordingscampagne over vitaal en gezond ouder worden**
Samen met woningcorporaties, zorgpartners en belangenverenigingen zoals ouderenverenigingen en dorpsorganisaties werken we aan een bewustwordingscampagne over het ouder worden in onze gemeente en de mogelijke uitdagingen die hierbij komen. We zetten in op het informeren over het belang van het levensloopgeschikt maken van de woning. Ook werken we in regioverband aan de gestelde doelen en ambities uit de woonzorgvisie (zie ook thema 2, afspraak 1). Daarnaast worden de mogelijkheden voor verhuizen onder de aandacht gebracht. Ook benadrukken ze de urgentie om hier vroegtijdig over na te denken. Deze campagnes bieden we via diverse kanalen aan, waar mogelijk sluiten we aan bij landelijke campagnes.

OPGAVE 3: ZORGZAME WIJKEN

7 **Ondersteunen van wijkinitiatieven gericht op het versterken van de sociale basis**
We zetten in op het versterken van de sociale basis in onze wijken en dorpen, zodat inwoners langer zelfstandig en veilig thuis kunnen blijven wonen. We zetten daarom in om wijkinitiatieven te ondersteunen die gericht zijn op het vergroten van zorgzaamheid en betrokkenheid bij de wijk. Daarnaast enthousiasmeren we inwoners om deel te nemen aan het creëren van toegankelijke ontmoetingsplekken in de wijken.

8 **Nieuwbouw voor senioren en aandachtsgroepen nabij voorzieningen**
Samen met woningcorporaties, huurdersverenigingen en zorg- en welzijnspartners verkennen we de kansen voor woonzorgzones. We starten hiermee in de kernen Stadskanaal en Musselkanaal. Binnen deze zones zetten we in op het bouwen van een groot aandeel nultreden- en zorgwoningen voor senioren en specifieke doelgroepen, altijd op strategische locaties nabij voorzieningen. Hierbij gaat onze aandacht verder dan alleen de stenen: we creëren een toegankelijke, dementievriendelijke leefomgeving met een sterke sociale basis. Een dementievriendelijke leefomgeving houdt onder meer in om rekening te houden met voldoende verlichting, rustmogelijkheden, herkenningspunten en duidelijke bewegwijzering. Bij gebiedsontwikkeling en herstructurering blijven we aandacht houden voor een toegankelijke en inclusieve leefomgeving.

OPGAVE 4: AANDACHT VOOR SPREIDING VAN DOELGROEPEN

9 **Prestatieafspraken woonruimteverdeling**
We hebben blijvende aandacht voor de leefbaarheid in onze dorpen en kernen. We houden aandacht voor de leefbaarheid en woonruimteverdeling in de prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersverenigingen.

OPGAVE 5: VOORKOMEN VAN ACHTERSTANDEN

10 **Inzet rondom bestaanszekerheid**
We zetten onze inzet voort op het voorkomen van schulden en energiearmoede. We werken hierin samen met de woningcorporaties en huurdersverenigingen, onder meer via de prestatieafspraken. In de meerjarige prestatieafspraken Stadskanaal 2024-2027 hebben we vastgelegd dat er geen huisuitzettingen plaatsvinden uitsluitend vanwege huurschulden. Indien nodig onderzoeken we de intensivering van onze instrumenten om ondersteuning te blijven bieden.



Bron: Gemeente Stadskanaal / Bureau Beeldtaal

5

Thema: Toekomstbestendige woningvoorraad en woonomgeving



Bron: Gemeente Stadskanaal / Bureau Beeldtaal

Het overgrote deel van onze woningvoorraad van de toekomst bestaat uit woningen die er nu al staan. Daarom werken we naast het realiseren van nieuwe woningen eraan om onze bestaande woningvoorraad klaar te maken voor de toekomst.

OPGAVE 1: IEDEREEN MOET MEE KUNNEN DOEN

De verduurzamingsopgave ligt bij woningeigenaren, verhuurders en woningcorporaties. Wij vinden het belangrijk dat iedereen in onze gemeente mee kan doen. Maar omdat het besteedbare inkomen in onze gemeente relatief laag ligt, kunnen verduurzamingsmaatregelen een (te) grote investering zijn voor onze inwoners met een kleinere beurs. Daarom zijn er verschillende subsidieregelingen voor onze inwoners beschikbaar: De Isolatiesubsidie Maatregel 29 Nij Begun, de Lokale Aanpak Isolatie en voor inwoners met een inkomen tot maximaal 140% bijstandsniveau is er een subsidie voor energiebesparende maatregelen. Daarnaast wordt de regeling Volkshuisvestingsfonds (VHF) door de gemeente uitgewerkt. Doel van het VHF is om de leefbaarheid te verbeteren en de veiligheid te bevorderen in kwetsbare gebieden, primair door woningen, met name in de particuliere voorraad, te herstructureren.

OPGAVE 2: FOCUS OP ISOLEREN VAN DE BESTAANDE WONINGVOORRAAD

Als gemeente kennen we ten opzichte van Nederland veel woningen met een lage energetische kwaliteit. Vanuit het Klimaatakkoord ligt er een opgave voor het verduurzamen van woningen. Allereerst moeten alle woningen en gebouwen in 2050 aardgasvrij zijn. Om alle van de ongeveer 15.000 woningen in Stadskanaal van comfortabele en duurzame (aardgasvrije) warmte te voorzien moeten alle woningen geïsoleerd worden, voor zover dat technisch-economisch haalbaar is. Voor een groot deel van de woningen houdt dit in dat voor 2050 deze naar energielabel A (en beter) gebracht moeten worden. Ook circulariteit en klimaatadaptatie vragen hierbij aandacht vanwege mogelijke koppelkansen. De huurdersorganisaties zijn, via het organiseren van draagvlak, een belangrijke partner en succesfactor om de ambities op verduurzaming te verwezenlijken. Daarnaast spelen Verenigingen van Eigenaars (VvE's) een belangrijke rol, omdat zij een beslissingsstructuur vormen voor de verduurzaming van een significant deel van de woningvoorraad in onze gemeente. Aan de uitvoering werken we de komende jaren via de vier sporen van het Uitvoeringsprogramma Isolatieaanpak om ervoor te zorgen dat zoveel mogelijk woningen in de gemeente geïsoleerd worden. Vanuit de Isolatieaanpak, een van de maatregelen van Nij Begun, wordt gewerkt aan het isoleren van woningen naar de standaard voor woningisolatie. Hiervoor is in de komende jaren voor de Groningse gemeenten en Noord-Drentse gemeenten Aa en Hunze, Noordenveld en Tynaarlo €1,65 miljard beschikbaar.

OPGAVE 3: DE BASIS OP ORDE: KWALITEIT VAN DE BESTAANDE VOORRAAD

In onze gemeente vinden we het essentieel dat de basis op orde is, zeker als het gaat om de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Het gaat hierbij om woningen met een goede bouwkundige en energetische kwaliteit. Daarom werken we in de Regio Deal II in programmalijn 'Veilige en leefbare dorpen en wijken' samen om de kwetsbaarheid van wijken, panden en inwoners aan te pakken om zo de kans op ondermijnende activiteiten te verkleinen en de veiligheid en leefbaarheid te vergroten. Met een toekenning van een subsidie uit het Volkshuisvestingsfonds gaan we de komende jaren aan de slag in Maarsveld en Musselkanaal.

Samen met corporaties en woningeigenaren zetten we ons er actief voor in om de kwaliteit van onze woningvoorraad te verbeteren. De basis, op het gebied van bouwkundige staat, energieprestaties en wooncomfort moet op orde zijn. Met het gebiedsgericht aanpakken van kwetsbare woningen in de gemeente dragen we samen met woningeigenaren, huurders, de woningcorporaties en welzijnsorganisaties bij aan de leefbaarheid in onze woonomgevingen.

OPGAVE 4: ONDERZOEKEN SPLITSEN VAN GROTE EENGEZINSWONINGEN

In onze gemeente staan veel grote eengezinswoningen, terwijl steeds meer kleine huishoudens op zoek zijn naar een passende woning. Het transformeren van een grote grondgebonden woning in twee woningen, kan een oplossing zijn en bijdrage leveren aan het woningtekort. Als gemeente gaan we onderzoeken op welke manier we woningsplitsing kunnen faciliteren. Dit leggen we vervolgens in apart beleid vast. In 2025 is er beleid voor woningsplitsing in het landelijk gebied vastgesteld. Dit beleid gaan we evalueren en concretiseren.

OPGAVE 5: KANSEN VOOR TRANSFORMATIE

In leegstaande panden liggen kansen voor transformatie naar wonen. Op deze wijze kunnen mogelijk veel woningen toegevoegd worden. In de 'Atlas Herstructurering' is de potentie voor herstructurering en transformatie in Stadskanaal, Mussel, Musselkanaal en Onstwedde in kaart gebracht. Transformatie is daarbij meer dan een kwantitatieve toevoeging van wonen, het is een impuls voor de vitaliteit voor onze kernen. Vanuit het Masterplan Regiocentra zetten we daarom in Stadskanaal rond 2030 in op het vergroenen in combinatie met gebiedsontwikkeling. We doen dit voor gebieden Ghandiplein, Mazeckplein, Beneluxplein en -laan en aan de Engelandlaan. We verbinden hier het (woningbouw)programma aan het verbeteren van de leefbaarheid en het gebied meer geschikt te maken voor langzaam verkeer. Ook zetten we in op de revitalisatie van het winkelareaal. Verder zetten we in Musselkanaal in om bij de Florawijk het aanwezige 'restgroen' opnieuw in te richten en met een woonprogramma te versterken, zodat door het toevoegen van woningen de dorpsrand goed wordt afgehecht.

OPGAVE 6: VOORZIENINGEN IN DE BUURT

Inwoners geven aan dat de locatie van woningen en woonomgevingen belangrijke aspecten zijn voor prettig wonen in de gemeente Stadskanaal. Met name een rustige en groene omgeving en een passend voorzieningenniveau in de buurt vinden zij belangrijk. Echter zien we dat in met name de kleinere kernen het voorzieningenniveau onder druk staat. Strategische woningbouwontwikkelingen op de juiste plek, kunnen bijdragen aan het in stand houden van het voorzieningenniveau in de wijken en dorpen. In ons woningbouwprogramma (hoofdstuk 3) zijn per deelgebied accenten aangebracht. Met deze accenten dragen we naast het toevoegen van woningen ook bij aan het in stand houden van de juiste voorzieningen op de juiste plek.

OPGAVE 7: GEZONDE EN KLIMAATADAPTIEVE BUURTEN

Voor prettig en toekomstbestendig wonen is de woonomgeving belangrijk. Daarom hebben we in nieuwe en bestaande woonomgevingen aandacht voor het realiseren en versterken van de leefbaarheid en een gezonde woonomgeving met voldoende ruimte voor beweging en ontmoeting. We stimuleren informele ontmoetingsplekken in de openbare ruimte, zoals bankjes. Groen is een belangrijk onderdeel van een gezonde woonomgeving, daarnaast kan het toevoegen van groen bijdragen aan het oplossen van klimaat- en wateropgaven in de dorpen en wijken. Denk aan het toevoegen van groen om hittestress tegen te gaan of het beter vasthouden van water waar het valt. Dit kan zowel in het openbaar groen als in bijvoorbeeld tuinen van onze inwoners. Omdat deze ingrepen ruimte kosten, bekijken we de opgaven en mogelijke oplossingsrichtingen gebiedsgericht.





Figuur 13 en 14: Impressie woonmilieus. Bron: Gemeente Stadskanaal / Bureau Beeldtaal

ACTIES / MAATREGELEN

OPGAVE 1: IEDEREEN MOET MEE KUNNEN DOEN

1 **We spannen ons in om subsidiemogelijkheden en specifieke uitkeringen te benutten**
Om onze woningbouw- en verduurzamingsopgaven te ondersteunen, benutten we de subsidiemogelijkheden. Naast bestaande regelingen, zoals de Isolatiesubsidie en de subsidiemogelijkheden vanuit Nij Begun, Volkshuisvestingsfonds en de reguliere rijkssubsidies voor het versnellen van de woningbouw, houden we nieuwe ontwikkelingen nauwlettend in de gaten en beoordelen of deze toepasbaar zijn voor Stadskanaal.

2 **Uitvoering geven aan Regio Deal Oost-Groningen II**
We werken aan de uitvoering van de Regio Deal Oost-Groningen II inclusief het bijbehorende uitvoeringsprogramma en kwetsbare panden aanpak (zie ook afspraak 8) om een impuls te geven aan de brede welvaart van Oost-Groningen. De Regio Deal Oost-Groningen II focust zich op de volgende opgaven: intergenerationele armoede, vergrijzing en ontgroening, gezondheidsvaardigheden, ondermijnende criminaliteit en het versterken van de samenwerking.

3 **Inzet op bewustwording en gedragsverandering**
Om het effect van de energetische maatregelen te optimaliseren, zetten de gemeente en woningcorporaties zich gezamenlijk in op bewustwording en gedragsverandering bij bewoners. We stemmen ons instrumentarium op elkaar af. De gemeente zet in op het creëren van bewustwording bij woningeigenaren en gebruikers door middel van de Regio Deal Oost-Groningen II en het Regio Bureau Oost-Groningen (energiecoach, jouwbespaarcoach). Het gemeentelijke energieloket heeft hierin een centrale rol. Daarnaast brengen we de verschillende tools en subsidies van de gemeente Stadskanaal en andere overheden/partijen bij inwoners onder de aandacht. Denk aan de duurzaamheidslening van de gemeente Stadskanaal en de subsidiegelden die vanuit de Isolatieaanpak van Nij Begun vrijkomen.

OPGAVE 2: FOCUS OP ISOLEREN VAN DE BESTAANDE WONINGVOORRAAD

4 **We zetten ons in om in 2050 aardgasvrij te zijn**
Voor de realisatie hiervan hebben we onze gemeentelijke Warmtevisie, de Duurzaamheidsnota en het Uitvoeringsprogramma Isolatieaanpak. En we ontwikkelen voor 31 december 2027 een warmteprogramma.

5 **Stappen zetten richting een duurzame en energieneutrale huurvoorraad**
Het Rijk is voornemens om minimum energieprestatie-eisen voor huurwoningen op te nemen. De eisen worden vastgelegd in het Besluit-bouwwerken leefomgeving. Het voorstel is dat alle huurwoningen met een energielabel E, F of G uiterlijk 1 januari 2029 verduurzaamd zijn naar ten minste energielabel D. De corporaties verduurzamen hun bestaande bezit door verbetering, renovatie, sloop en nieuwbouw. Zij stemmen jaarlijks het aantal te verduurzamen woningen af met de gemeente en huurdersverenigingen in de prestatieafspraken. Omdat de opgave groot is onderzoeken we samen hoe een stap

extra gezet kan worden richting een energieneutrale voorraad en hoe woningcorporaties en huurdersverenigingen hierin een voorbeeldfunctie kunnen vervullen richting de particuliere sector. Bijvoorbeeld door de inzet van energiecoaches, kennisoverdracht via energiepioniers of andere pilots. Ook onderzoeken partijen of het mogelijk is dat particuliere verhuurders of woningeigenaren kunnen meeliften wanneer corporaties in een buurt of straat aan de slag gaan met grootschalige verduurzaming van de sociale huurwoningen. We willen daarnaast particuliere verhuurders stimuleren om, naast de landelijke eisen, extra of versneld woningen te verduurzamen. De uitvoering hiervan werken we verder uit, onder andere via het warmteprogramma. We onderzoeken daarbij steeds of we als gemeente een rol kunnen nemen in de ondersteuning, advies of met een financiële impuls.

OPGAVE 3: DE BASIS OP ORDE: KWALITEIT VAN DE BESTAANDE VOORRAAD

6 **Leefbaarheid en herstructurering**
Met de Regio Deal Oost-Groningen II werken we samen met de regiogemeenten aan het versterken van de leefbaarheid in onze regio. Ook is in juni 2025 het Masterplan Regiocentra gepresenteerd, waar Stadskanaal en Musselkanaal onderdeel van zijn. Het Masterplan Regiocentra zet in op het verbeteren van 'brede welvaart'. De ambities uit het Masterplan Regiocentra worden opgenomen in de economische en sociale agenda van Nij Begun. De komende jaren werken we als gemeente verder om onze positie in de regio te versterken.

Als gemeente brengen we samen met woningcorporaties kwetsbare woningen in beeld. Daarnaast inventariseren we leegstand en brengen we in kaart waar kansrijke mogelijkheden voor de transformatie liggen. Gemeente en woningcorporaties gaan samen met de huurdersverenigingen in gesprek over de resultaten van het onderzoek 'Atlas Herstructurering' van de provincie Groningen. In de atlas is de potentie voor herstructurering en transformatie in Stadskanaal, Mussel, Musselkanaal en Onstwedde in kaart gebracht.

7 **Tijdig signaleren en aanpakken van woonoverlast**
Met het tijdig signaleren en aanpakken van woonoverlast willen we het woongenot voor al onze inwoners verbeteren. We zien hiervoor een belangrijke rol voor woningcorporaties, welzijnspartners en inwoners zelf.

8 **Continueren kwetsbare panden aanpak**
De afgelopen jaren hebben we als gemeente gewerkt met de kwetsbare pandenaanpak om verpauperde panden aan te pakken. Het doel is om de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling te verbeteren. Deze aanpak zetten we de komende jaren door.

OPGAVE 4: ONDERZOEKEN SPLITSEN VAN GROTE EENGEZINSWONINGEN

9 **We onderzoeken de mogelijkheid voor het versoepelen van regels rondom woningsplitsing**
Om het aantal kleine, betaalbare woningen in de gemeente te vergroten, onderzoeken we of we de regels en procedures rondom woningsplitsing kunnen versoepelen en welke voorwaarden we hier aan stellen.

OPGAVE 5: KANSEN VOOR TRANSFORMATIE

10 **Transformatie VAB naar wonen**
We leveren maatwerk voor de transformatie in het buitengebied van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) naar wonen.

OPGAVE 6: VOORZIENINGEN IN DE BUURT

11 **Onderzoeken toekomstbestendig maken van buurt- en wijkcentra en dorpshuizen**
Buurt- en wijkcentra en dorpshuizen zijn belangrijke ontmoetingsplekken voor inwoners. Samen met hen onderzoeken we waar kansen liggen voor de toekomst.

12 **Ontwikkelen van wijkgerichte aanpak**
Omdat elke wijk en elk dorp in de gemeente uniek is, werken we aan een mix van wijken. Zo kunnen we van verschillende wijken leren en houden we het tempo en energie door complexe en minder complexe wijken te combineren. Dit doen we door middel van wijkuitvoeringsplannen, waarmee we na de herijking van de Warmtevisie aan de slag gaan. Waar mogelijk combineren we het werken aan de Warmtevisie met het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad.

De gemeente neemt het initiatief om samen met haar partners te komen tot aanpak van de woningvoorraad en van de openbare ruimte in het stedelijk gebied en in een aantal dorpen. (Bijvoorbeeld Gebiedsgerichte Aanpak Maarsveld). De gemeente neemt de leiding bij, en/of faciliteert de uitwerking van deze wijk- en dorpsvisies met alle directe belanghebbenden zoals corporaties, bewoners, ontwikkelaars, grondeigenaren en welzijnsorganisaties. De gemeente faciliteert dorps- en wijkraden die zelf het initiatief nemen een dorps of wijkplan te maken. Deze plannen worden ontwikkeld in samenwerking met belanghebbenden zoals corporaties, huurdersverenigingen, bewoners en alle overige organisaties en/of verenigingen die in het dorp en/of de wijk werkzaam zijn. Afhankelijk van hetgeen er speelt, zowel op fysiek als sociaal gebied, in het dorp of de wijk besluiten alle betrokkenen gezamenlijk hoe het dorps/wijkplan vorm wordt gegeven.

13 **Klimaatadaptief inrichten van leefomgeving**
Om voorbereid te zijn op de gevolgen van het veranderende klimaat in de woonomgeving werken we aan het klimaatbestendig maken van onze leefomgeving. Dit doen we door middel van het Klimaatadaptatieprogramma 2026-2030.

OPGAVE 7: GEZONDE EN KLIMAATADAPTIEVE BUURTEN

14 **Uitwerking GALA, IZA, AZWA**
Als gemeente werken we aan de uitwerking van het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA), Integraal Zorg Akkoord (IZA) en Aanvullend Zorg en Welzijnsakoord (AZWA) samen met onze inwoners en zorg- en welzijnspartners.

15 **Koppelkansen benutten**
Nieuwbouw en werkzaamheden zoals vernieuwing van infrastructuur zien we als koppelkans om de gezondheid te verbeteren onder meer door het verbeteren van de beweegvriendelijkheid en toegankelijkheid van de woonomgeving. Daarnaast biedt dit ook kansen voor het verbeteren van de klimaatbestendigheid van de woonomgeving.

6

Visie op de uitvoering



In de vorige hoofdstukken hebben we beschreven wat we in de komende jaren willen bereiken op het gebied van wonen in onze gemeente en welke maatregelen we hiervoor inzetten. In dit hoofdstuk gaan we op de uitvoering in. Hoe zorgen we ervoor dat we deze woonvisie gerealiseerd krijgen?

6.1 SAMENWERKING

Woningen bouwen kunnen we als gemeente niet alleen. Net als het verbeteren of aanpassen van de bestaande woningen. Om onze ambities en maatregelen uit deze woonvisie tot uitvoering te laten komen hebben we onze woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, marktpartijen, huurders- en bewonersorganisaties en huurders en woningeigenaren hard nodig. De sleutel voor een goede samenwerking is dat we elkaars positie, kennis en middelen goed benutten en dat we een helder beeld hebben over de rol en taakverdeling.

Gemeente

Als gemeente nemen wij de regie op de lokale volkshuisvestingsopgave. We zetten ons in om voor al onze inwoners goed en prettig wonen mogelijk te maken. Omdat wij zelf geen woningen bouwen, verkopen of verhuren, ligt onze rol op het faciliteren van partijen die dit wel doen. Wij bewaken de uitvoering van de woonvisie, monitoren de voortgang van gemaakte afspraken en sturen bij waar nodig. We zorgen voor duidelijke kaders, bijvoorbeeld door beleid en regelgeving wanneer nodig te actualiseren en heldere afspraken te maken. Daarnaast zorgen we voor betrouwbaar partnerschap met alle betrokkenen.

Om ervoor te zorgen dat we elkaar goed blijven vinden in onze opgaven, ambities en rollen gaan we als gemeente periodiek woonmiddagen organiseren, waarbij we stilstaan bij de voortgang van de woonvisie en specifieke opgaven en thema's. Op programma- en projectniveau helpen we mee doelen te verwezenlijken op basis van gelijkwaardigheid en goede afspraken over rol- en taakverdeling.

Woningcorporaties

De woningcorporaties zijn als verhuurder van 30% van de woningvoorraad een belangrijke partner. In prestatieafspraken leggen we vast hoe we invulling geven aan de ambities op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, verduurzaming van de sociale huurvoorraad, leefbaarheid en de woonzorgopgave. We zorgen voor regelmatig overleg en zorgen ervoor dat we bij concrete projecten vroegtijdig met elkaar om tafel zitten om een soepele realisatie te waarborgen.

Zorg- en welzijnspartijen en belangenorganisaties

zorg- en welzijnspartijen en belangenorganisaties zijn onmisbare schakels in het aanpakken van de woonzorgopgave. Omdat zij dagelijks contact hebben met inwoners en letterlijk 'achter de voordeur' komen, beschikken zij over unieke kennis van de lokale behoeften en knelpunten in de wijk. Hun expertise is belangrijk om wonen en zorg op elkaar aan te laten sluiten. Met aankomende Versterking regie op de volkshuisvesting wordt de samenwerking met deze partners verder verstevigd.

Marktpartijen

Marktpartijen, zoals projectontwikkelaars, bouwbedrijven, makelaars en ondernemers zijn belangrijke partners bij de uitvoering van onze doelstellingen. Hun kennis van de lokale behoefte, woningmarkt en kunde om woningbouw te realiseren zijn onmisbaar om voldoende woningen van hoge kwaliteit te realiseren, die passend zijn voor verschillende doelgroepen. Als gemeente vragen we marktpartijen om ons tijdig te benaderen bij knelpunten in de realisatie van de woningbouwopgave, zodat we gezamenlijk naar oplossingen kunnen zoeken.

Huurdersverenigingen

De huurdersverenigingen hebben een belangrijke rol als belangenbehartiger van huurders. Daarom zijn ze een volwaardige partner bij het opstellen van de prestatieafspraken. De huurdersverenigingen signaleren wat er speelt onder huurders. Hun inbreng is belangrijk om te zorgen dat het beleid aansluit bij de behoeften van de huurders.

Inwoners

Inwoners weten als geen ander hoe het is om in onze gemeente te wonen en hebben waardevolle kennis over de kwaliteiten en uitdagingen voor het wonen in de gemeente Stadskanaal. We moedigen inwoners aan om hun wensen, zorgen en ideeën met ons te delen. Inwoners dragen zelf ook verantwoordelijkheid voor een prettige leefomgeving en over het tijdig nadenken over hun eigen woontoekomst, bijvoorbeeld door het werken aan het levensloopbestendig maken van de woning. De gemeente staat open voor initiatieven van inwoners die aansluiten bij onze ambities, zoals collectieve woonvormen. We ondersteunen en faciliteren deze waar mogelijk.

6.2 WONINGBOUW: VERSNELLEN EN WAAR NODIG BIJSTUREN

Omdat we in de basis voldoende plannen hebben liggen om onze woningbouwambities te kunnen realiseren, zetten we in op versnelling. Om de woningbouw te versnellen nemen we als gemeente daarom meer de regie in het aansturen van projecten en werken we intensief samen met projectontwikkelaars, bouwers en corporaties. Door deze samenwerking, kunnen we knelpunten vroegtijdig identificeren en wegnemen. Daarnaast kijken we intern hoe we onze processen kunnen stroomlijnen. Zodat we waar mogelijk onze vergunningstrajecten kunnen versnellen.

6.3 OMGEVINGSVISIE EN VOLKSHUISVESTINGSPROGRAMMA

Deze woonvisie is in principe de laatste woonvisie van de gemeente en maakt hierna onderdeel uit van de omgevingsvisie. Deze wordt, indien nodig (periodiek) geactualiseerd. Het uitvoeringsdeel wordt conform het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting uitgewerkt in een volkshuisvestingsprogramma.

6.4 PRESTATIEAFSPRAKEN

In de Woningwet is opgenomen dat woningcorporaties naar redelijkheid moeten bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid indien de gemeente over een vastgestelde woonvisie beschikt. Hierover maken de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties prestatieafspraken. Dit gebeurt in samenwerking en op basis van gelijkwaardigheid en wederkerigheid. De gemeente Stadskanaal, de woningcorporaties Lefier, Woonservice en Woonzorg Nederland zien elkaar als primaire partners bij het opstellen van deze meerjarige afspraken. De huurdersverenigingen Woonbond, De Koepel en Samen Sterk ondersteunen de primaire partners in de doelstelling om ervoor te zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen in Stadskanaal.

6.5 MONITORING

Door de stand van zaken op de woningmarkt regelmatig te monitoren, zorgen we dat we op de juiste koers zijn en blijven. We houden in de gaten hoe de bevolking en hun woonbehoeften zich ontwikkelen en passen daar ons woningbouwprogramma op aan. We sluiten aan op actuele woningmarkt- en woonbehoefteonderzoeken. Daarnaast houden we de vinger aan de pols bij wat er leeft in de gemeente, de marktpartijen en trends en ontwikkelingen in de samenleving. Concreet kijken we naar de prijsontwikkeling en betaalbaarheid van woningen in onze gemeente, bouwproductie en de woningvoorraad (met aandacht voor typologieën en betaalbaarheid) en de (verwachtingen voor) demografie en bevolkingssamenstelling.

Deze woonvisie vormt het uitgangspunt voor nieuwe prestatieafspraken. In deze woonvisie hebben we een nieuwe stip op de horizon gezet en stevig ingezet op het vergroten van het aanbod van betaalbare woningen, sociale huur en investeringen in de bestaande woningvoorraad. We beschouwen dit als een ambitie om op basis daarvan met elkaar onze huidige afspraken waar nodig en mogelijk te herijken. We zullen dit na vaststelling van de visie in 2026 oppakken.

Jaarlijks wordt de voortgang van de prestatieafspraken besproken. De verdeling van de voorraad goedkoop en betaalbaar laag op gemeenteniveau wordt gemonitord en waar nodig, binnen de mogelijkheden van het huurbeleid van de corporaties, aangepast (allen). Huurdersorganisaties werken op gelijkwaardige basis samen met de corporaties om het huurbeleid vast te stellen en het toelichten van dit beleid onder hun leden/ huurders.



Bron: Gemeente Stadskanaal / Bureau Beeldtaal

6.6 UITVOERINGSPROGRAMMA

Thema 1: Een passende woning voor iedereen				
Opgaven	**Maatregel / actie**		**Tijdspad**	**Betrokkenen**
1: Realiseren van voldoende woningen	1	Focus op uitvoering: capaciteit en kennis	> Doorlopend	Gemeente, woningcorporaties, marktpartijen
	2	Voorkeur voor sociale huur door woningcorporaties	> Doorlopend	Gemeente, Woningcorporaties
	3	Regie op voldoende differentiatie woningtypen in woningbouwplannen door afwegingskader woningbouw	> Doorlopend	Gemeente
	4	Up-to-date houden beeld mogelijkheden voor woningbouw in bestaand stedelijk gebied en buitengebied	> Doorlopend	Gemeente
	5	Inzet op prioritaire woningbouwlocaties (opnemen in volkshuisvestingsprogramma)	> 2027	Gemeente, woningcorporaties, marktpartijen
2: Voldoende betaalbare woningen	6	Verankeren sociale grondprijs in grondbeleid	> Doorlopend	Gemeente
	7	Gericht inzetten zelfbewoningsplicht / opkoopbescherming	> 2027	Gemeente
	8	De starterslening strategisch inzetten	> 2026/2027	Gemeente, regio
3: Accent bouwprogramma op starters, jonge huishoudens en senioren	9	Samenwerking met bedrijven aan woningbouw	> Start in 2026	Gemeente, Bedrijven Stadskanaal

	10	Stimuleren en faciliteren kansrijke initiatieven bijzondere woonvormen	> Doorlopend	Gemeente
4: Strategisch toevoegen en doorstroming bevorderen	11	Doorontwikkelen pakket 'doorstroommaatregelen'	> Doorlopend	Gemeente, woningcorporaties, verhuurders huurdersverenigingen, welzijnsorganisaties inwoners
	12	Stimuleren ontwikkeling van short stay / woningen voor kortdurende woonbehoefte	> Vanaf 2026	Gemeente, woningcorporaties
5: Adaptief programmeren en focus op de uitvoering	13	Adaptief programmeren	> Doorlopend	Gemeente, woningcorporaties markt

Thema: 2 Wonen, welzijn en zorg				
Opgaven	**Maatregel / actie**		**Tijdspad**	**Betrokkenen**
1: Voldoende geschikte woningen voor ouderen en aandachtsgroepen	1	Uitvoering woonzorgvisie	> Doorlopend	Gemeente, woningcorporaties, huurdersverenigingen, zorgorganisaties,, welzijnsorganisaties, inwoners
	2	Nultreden, geclusterde en zorggeschikte woningen realiseren	> Doorlopend	Gemeente, woningcorporaties, zorgorganisaties, marktpartijen, inwoners
	3	In kaart brengen aanpasbaarheid bestaande voorraad	> Start in 2026	Gemeente, woningcorporaties, marktpartijen, zorgorganisaties,

				inwoners
	4	Faciliteren nieuwe woonvormen voor onder andere ouderen en aandachtsgroepen	> Doorlopend	Gemeente, woningcorporaties, marktpartijen, zorgorganisaties, inwoners
	5	Mogelijkheid (pré)-mantelzorgbeleid en familiewoningen onder aandacht brengen	> 2027	Gemeente
2: Bewustwording van inwoners	6	Bewustwordingscampagne over vitaal en gezond ouder worden	> Doorlopend	Gemeente, woningcorporaties, zorgorganisaties, belangenverenigingen, huurdersverenigingen, inwoners
3: Zorgzame wijken	7	Ondersteunen van wijkinitiatieven gericht op het versterken van de sociale basis	> Doorlopend	Gemeente, woningcorporaties, welzijnsorganisaties, inwoners
	8	Nieuwbouw voor senioren en aandachtsgroepen nabij voorzieningen / onderzoek potentie woonzorgzones	> Doorlopend	Gemeente, woningcorporaties, huurdersverenigingen
4: Aandacht voor spreiding van doelgroepen	9	Prestatieafspraken woonruimteverdeling	> Jaarlijks	Gemeente, woningcorporaties, huurdersverenigingen
5: Voorkomen van achterstanden	10	Inzet rondom bestaanszekerheid	> Doorlopend	Gemeente, woningcorporaties, huurdersverenigingen

Thema 3: Toekomstbestendige woningvoorraad en woonomgeving				
Opgaven		**Maatregel / actie**	**Tijdspad**	**Betrokkenen**
1: Iedereen moet mee kunnen doen	1	We spannen ons in om subsidiemogelijkheden te benutten	>Doorlopend	Gemeente, woningcorporaties
	2	Uitvoering geven aan Regio Deal Oost-Groningen II	>2026 - 2028	Rijk, provincie, regiogemeenten, gemeente, woningcorporaties, zorgorganisaties, welzijnsorganisaties, onderwijs
	3	Inzet op bewustwording en gedragsverandering	> Doorlopend	Gemeente, woningcorporaties, huurdersverenigingen, inwoners
2: Focus op isoleren van de bestaande woningvoorraad	4	We zetten ons in om in 2050 aardgasvrij te zijn	> Doorlopend	Gemeente, woningcorporaties, huurdersverenigingen, inwoners
	5	Stappen zetten richting energieneutrale huurvoorraad	> Doorlopend	Gemeente, woningcorporaties, huurdersverenigingen, particuliere verhuurders
3: De basis op orde: kwaliteit van de bestaande voorraad	6	Leefbaarheid en herstructurering	> Doorlopend	Gemeente, woningcorporaties, huurdersverenigingen, welzijnsorganisaties, inwoners

	7	Tijdig signaleren en aanpakken van woonoverlast	> Doorlopend	Gemeente, woningcorporaties, welzijnsorganisaties, huurdersverenigingen, inwoners
	8	Continueren kwetsbare panden aanpak	> 2026 - 2028	Gemeente, woningcorporaties
4: Onderzoeken splitsen van grote eengezinswoningen	9	We onderzoeken de mogelijkheid voor het versoepelen van regels rondom woningsplitsing	> 2026	Gemeente
5: Kansen voor transformatie	10	Transformatie VAB naar wonen	> Doorlopend	Gemeente
6: Voorzieningen in de buurt	11	Onderzoekentoekomstbestendig maken van buurt- en wijkcentra en dorpshuizen	> Doorlopend	Gemeente, welzijnsorgnisaties,, inwoners
	12	Ontwikkelen van wijkgerichte aanpak	> Doorlopend	Gemeente, woningcorporaties, huurdersverenigingen, inwoners
7: Gezond en klimaatadaptieve buurten	13	Klimaatadaptief inrichten van woonomgeving	> Doorlopend	Gemeente, woningcorporaties, inwoners
	14	Uitwerking GALA, IZA en AZWA	> Doorlopend	Gemeente, zorgorganisaties, welzijnsorganisaties, inwoners
	15	Koppelkansen benutten	> Doorlopend	Gemeente , Woningcorporaties, Marktpartijen

Bijlage

BEGRIPPENLIJST

Appartement (meergezinswoning)
Een afzonderlijke woning die deel uitmaakt van een groter gebouw. Appartementen is de verzamelterm voor meergezinswoningen. Hieronder vallen flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen en woningen boven bedrijfsruimten.

Betaalbare koop
Landelijk worden met betaalbare koopwoningen woningen bedoeld die een marktwaarde hebben onder de € 420.000,- (prijspeil 2026). Als gemeente hanteren we op dit moment een prijspeil van €325.000,-. Gedurende de looptijd van deze woonvisie (en straks volkshuisvestingsprogramma) volgen we in beginsel de landelijke aanpassingen van deze grens.

Bruto toevoeging/woningbouwopgave
De bruto toevoeging in de woningbouw is het totale aantal woningen dat aan de woningvoorraad wordt toegevoegd door nieuwbouw of andere productie. De bruto toevoeging houdt geen rekening met het aantal gesloopte woningen of woningen die een andere functie krijgen.

(Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (CPO/PO)
Particulier Opdrachtgeverschap is een vorm van projectontwikkeling, waarbij een particulier opdrachtgever is voor de bouw van een woning. Dit wordt zelfbouw genoemd. Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap is een groep toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever voor hun eigen nieuwbouwproject.

Collectieve woonvorm
Een woonconcept waarbij mensen meer samenleven en elkaar ontmoeten dan in een gewone woonstraat of wooncomplex. Dit is bijvoorbeeld omdat ze voorzieningen delen, of gezamenlijk hun woningen ontwikkelen.

Doorstromers
Huishoudens die een andere woning betrekken en daarbij hun huidige woning vrijmaken.

Extramuraal
Een term die gebruikt wordt binnen de Wet langdurige zorg. Extramuraal betekent zorg op een locatie, dit kan 'thuis' zijn of in een (geclusterde) woonvorm waarbij de huisarts zelf nog de behandeling uitvoert.

Flexwoningen
Hoogwaardige verplaatsbare woningen die (in eerste instantie) op een tijdelijke locatie staan. Meestal gaat het om 'woonunits' die in de fabriek worden gemaakt. Daardoor is het productieproces duurzamer, sneller en voorspelbaarder dan andere nieuwbouw. De woningen zijn vaak wat kleiner en dus interessant voor kleine huishoudens. Verplaatsbare woningen zijn ook geschikt voor tijdelijk beschikbare locaties.

Geclusterde woonvormen
Geclusterde woonvormen, vaak met ontmoetingsruimtes, zijn onder andere hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats. Geclusterde woonvormen zijn primair ingericht op de woonwensen van ouderen, beslaan woningen die tenminste 'nultreden' zijn en voorzien daarmee in een hoger wooncomfort. Daarnaast zijn deze woonvormen ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Ook hierbij geldt nabijheid van voorzieningen als belangrijk.

Grondgebonden woningen (eengezinswoning)
Een grondgebonden woning is een woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau waarvan een van de woonlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een op de grond gelegen tuin en/of erf.

Inbreiding
Een inbreidingslocatie is een locatie binnen de bestaande bebouwing. Het tegenovergestelde is uitbreiding, die plaatsvindt aan de grenzen van bestaande bebouwing.

Intramuraal
Intramuraal is een term die gebruikt wordt binnen de Wet langdurige zorg. Intramuraal betekent opgenomen in een woonzorglocatie waarbij zowel verzorging als zorg door bijvoorbeeld een arts of ouderengeneeskundige intern door de zorgaanbieder georganiseerd wordt.

Levensloopbestendige of nultredenwoning
Dit zijn gelijkvloerse woningen (zonder trap), zonder drempels, met één of twee slaapkamers, verhoogd toilet en bij voorkeur liggend in de buurt van voorzieningen. Een nultredenwoning stelt veel ouderen in staat om langer thuis te blijven wonen.

Middenhuur
Een middenhuurwoning heeft een aanvangshuur van minimaal €932,93 en maximaal € 1.228,07 per maand (prijspeil 2026). We volgen gedurende de looptijd van deze woonvisie de landelijke aanpassingen van deze grens.

Netto toevoeging woningbouw
Het verschil tussen het aantal nieuw te bouwen woningen en het aantal bestaande woningen dat wordt gesloopt of een andere bestemming krijgt.

Prestatieafspraken
Afspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. Het betreft afspraken over de uitvoering van het lokale woonbeleid, waarin de bijdrage van de corporaties aan het lokale woonbeleid wordt vastgelegd.

Sociale huurwoningen
Woningen die worden aangeboden door een woningcorporatie of particuliere verhuurder en bedoeld is voor mensen met een lager inkomen. De huurprijs van de woning ligt onder een door de overheid vastgestelde prijsgrens. Binnen de sociale huur gelden vier huurprijsgrenzen: de kwaliteitskortingsgrens (huurprijs tot € 498,20), de eerste aftoppingsgrens (huurprijs van €498,20 tot €713,02), tweede aftoppingsgrens (huurprijs van €713,02 tot

€764,14) en de liberalisatiegrens (huurprijs van € 932,93 t/m €1.228,07). Dit zijn de geldende grenzen voor 2026. We volgen gedurende de looptijd van deze woonvisie de landelijke aanpassingen van deze grenzen.

Transformatie
functieverandering van een bestaand gebouw van niet-wonen naar wonen. Bijvoorbeeld de transformatie van een kantoorgebouw naar woningen.

Vrijesectorhuur
Ook wel geliberaliseerde huur. Dit zijn huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 1.228,07 per maand (prijspeil 2026). We volgen gedurende de looptijd van deze woonvisie de landelijke aanpassingen van deze grens.

Woonlasten
Alle kosten die samenhangen met het wonen. Dit betreft naast de huur- of hypotheeklasten ook kosten zoals de energie- en onderhoudskosten.

Zorggeschikte woningen
Zorggeschikte woningen zijn geclusterde woonvormen, waarbij deze woningen extra voorzieningen hebben, zodat deze beter zijn voor mensen met een beperking of voor het verlenen van zorg. Het kabinet heeft in het coalitieakkoord besloten om nieuwe verpleegzorgplekken in te richten op basis van scheiden wonen en zorg. Bewoners betalen de lage eigen bijdrage voor de langdurige zorg die zij ontvangen en betalen zelf de woonkosten van hun woning.

COLOFON

Dit document is opgesteld door RUIMTEVOLK en is het resultaat van een samenwerkingsproces met de gemeente Stadskanaal. Het copyright van de beelden, kaarten en foto's berust bij RUIMTEVOLK tenzij anders aangegeven. Hoewel aan de inhoud en samenstelling van dit rapport de grootst mogelijke zorg is besteed, is het helaas mogelijk dat informatie verouderd, onjuist of onvolledig is. Naast data en beleid zijn in het rapport ook observaties en uitkomsten van gesprekken met professionals, politiek en inwoners verwerkt. RUIMTEVOLK aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de volledigheid en juistheid van de gegeven informatie.