





# Stand van zaken Actieprogramma Wonen

februari 2026

gemeente Staphorst

# Terugblik

- **Collegeprogramma 2022-2026 ‘Bouwen en verbinden’**

  *Door middel van een Aanjaagteam gemeentelijke woningbouw, waarin betrokken partijen deelnemen, maar waarin de gemeente de lead heeft, willen we ervoor zorgen dat de plannen worden (door)ontwikkeld en uitgevoerd.*
- **Oktober 2023**; oplevering Woonbehoefteonderzoek ABF
  - Opgave tot 2030: 1.000 woningen toevoegen
  - Opgave 2031 tot 2040: potentieel nog eens 1.000 woningen toevoegen
- **December 2023**; Actieprogramma Wonen 2024-2026 door de gemeenteraad vastgesteld
  - 6 actielijnen, 24 acties
- **December 2024;** Actualisatie uitvoeringsprogramma
  - Niet alle activiteiten onder de vlag van het actieprogramma, focus op nieuwbouw opgave
  - 6 actielijnen, 12 acties

# Wat hebben we gedaan en opgeleverd

**Concrete resultaten 2024 en 2025**

- Stedenbouwkundige doorvertaling woonbehoefteonderzoek opgeleverd (en vastgesteld)
- Meerjarenprogramma Wonen 2025-2030 opgeleverd (en vastgesteld)
- Actieonderzoek flexwonen
  - Boekje; Iedereen een eigen stek in Staphorst
  - Pilot Schuthekkeweg/Slingenberg
- Programma grondbeleid en kostenverhaal opgeleverd (en vastgesteld)
- Woningbouwmonitor ingericht en woningbouwtafel gestart
- Volkshuisvestingsprogramma opgesteld
- Stappenplan woningbouw opgesteld

- €180.000,- provinciale subsidies verkregen

# Uitvoeringsagenda 2025-2026

| 6 doorlopende activiteiten | Q1 '25 | Q2 '25 | Q3 '25 | Q4 '25 | Klaar?/ Op koers? | Q1 '26 | Q2 '26 | Q3 '26 | Q4 '26 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gebiedsontwikkeling nieuwbouwlocaties inclusief versnelling waar mogelijk. | | | | | | | | | |
| Vaststellen Meerjaren Programma Wonen (MPW) 2025-2030 | | | | | | | | | |
| Uitvoeren en bijstellen MPW 2025-2030 | | | | | | | | | |
| Op-/vaststellen Programma grondbeleid en kostenverhaal | | | | | | | | | |
| Opstellen grondprijzenbrief en uitvoeren programma grondbeleid en kostenverhaal | | | | | | | | | |
| Uitvoeren woningbouwtafel en woningbouwmonitor | | | | | | | | | |
| Opstellen Volkshuisvestingspogramma (VHV) | | | | | | | | | |
| Vaststellen en uitvoeren VHV programma | | | | | | | | | |
| Regionale samenwerking | | | | | | | | | |

# Stappenplan woningbouw

**Bij welke stap zijn we?**

gemeente Staphorst




## Stap 0
Een locatie kiezen en beoordelen

U kunt nog niet meedenken

## Stap 1
Stedenbouwkundige visie maken

U kunt meedenken over de nieuwe wijk of buurt

## Stap 2
Stedenbouwkundig plan maken

U kunt reageren op het ontwerp voor de nieuwe wijk of buurt

## Stap 3
Omgevingsplan en vergunning

U kunt reageren op het omgevingsplan

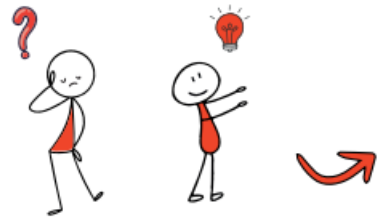
## Stap 4
Verkoop van kavels of woningen

U kunt een bouwkavel of woning kopen

## Stap 5
Grond bouwrijp maken en woningen bouwen

## Stap 6
Woonrijp maken

U kunt meedenken over de inrichting van de openbare ruimte



www.staphorst.nl/stappenplanwoningbouw

# Realisatie woningbouw tot en met 2030

| Naam project | 0 \| locatie kiezen | 1 \| visie maken | 2 \| stedenbouwkundig plan maken | 3 \| Omgevingsplan en vergunning | 4 \| Verkoop kavels en woningen | 5 \| Bouwrijp maken en start bouw | 6 \| Woonrijp maken |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 \| Staphorst - De Slagen Fase 3 | V | V | V | V | | | |
| 2 \| Staphorst - Muldersweg (VechtHorst) | V | V | | | | | |
| 3 \| Staphorst - Schuthekkeweg | V | V | | | | | |
| 4 \| Rouveen Zuid - Fase 2 | V | V | V | | | | |

# Voorbereiding woningbouw tot en met 2030

| Naam project | 0 \| locatie kiezen | 1 \| visie maken | 2 \| stedenbouwkundig plan maken | 3 \| Omgevingsplan en vergunning | 4 \| Verkoop kavels en woningen | 5 \| Bouwrijp maken en start bouw | 6 \| Woonrijp maken |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 \| Staphorst - Slingenberg | V | V | | | | | |
| 2 \| IJhorst Oost | V | | | | | | |
| 3 \| Punthorst | | | | | | | |
| 4 \| Staphorst - Hoogeweg Muldersweg | V | | | | | | |

# Meerjarenprogramma Wonen 2025-2030

- **Vastgesteld programma 2025**

| *Bron van toeveging aantal woningen* | Jaartal | Staphorst | Rouveen | IJhorst | Punthorst | Totaal |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *Verleende omgevingsvergunningen* | t/m 2023 | 28 | 33 | 44 | 2 | 107 |
| *Verleende omgevingsvergunningen* | 2024 | 201 | 77 | 8 | 2 | 288 |
| *Particuliere initiatieven (15w * 6 jaar)* | 2025 t/m 2030 | 54 | 25 | 11 | 0 | 90 |
| *Vechthorst - Muldersweg* | 2028 | 30 | 0 | 0 | 0 | 30 |
| *Schuthekkeweg* | >2029 | 57 | 0 | 0 | 0 | 57 |
| *De Slagen Fase 3* | 2027 t/m 2030 | 415 | 0 | 0 | 0 | 415 |
| *Rouveen Zuid Fase 2B* | 2030 | 0 | 42 | 0 | 0 | 42 |
| ***Totaal t/m 2030*** | | 785 | 177 | 63 | 4 | 1029 |
| ***Doelstelling (woonbehoefte)*** | | 706 | 232 | 72 | 20 | 1030 |
| ***% (over)capaciteit in programmering*** | | 111% | 76% | 87% | 20% | 100% |
| ***Totaal t/m 2030 incl. planuitval*** | | 743 | 157 | 60 | 4 | 964 |
| ***% (over)capaciteit in programmering (incl. planuitval*** | | 105% | 68% | 83% | 20% | 94% |

# Meerjarenprogramma Wonen 2025-2030

- **Bijgesteld programma 2026**

| Bron van toevoeging aantal woningen | jaartal | Staphorst | Rouveen | IJhorst | Punthorst | | Totaal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Verleende omgevingsvergunningen* | t/m 2024 | 229 | 110 | 52 | 4 | | 395 |
| *Verleende omgevingsvergunningen* | 2025 | 20 | 17 | 6 | 4 | | 47 |
| *Particuliere initiatieven (15w * 5 jaar)* | 2026 t/m 2030 | 46 | 21 | 8 | 0 | | 75 |
| *VechtHorst - Muldersweg* | 2028 | 30 | | | | | 30 |
| *Schuthekkeweg* | >2029 | 57 | | | | | 57 |
| *De Slagen fase 3* | 2027 t/m 2030 | 415 | | | | | 415 |
| *Rouveen zuid fase 2* | 2030 | | 107 | | | | 107 |
| | | | | | | | |
| | *Totaal t/m 2030* | 797 | 255 | 66 | 8 | | 1.126 |
| | *Doelstelling (woonbehoefte)* | 706 | 232 | 72 | 20 | | 1.030 |
| | *% (over)capaciteit in programmering* | 113% | 110% | 92% | 40% | | 109% |

# De Slagen - Fase 3

Waar zijn we in het proces?

--> Stap 3 |
Het ontwerp omgevingsplan heeft van 17 december 2025 t/m 27 januari 2026 ter inzage gelegen

--> Streven naar vaststelling definitief plan in najaar 2026



# Rouveen zuid - Fase 2

Waar zijn we in het proces?

--> Stap 2 |

concept stedenbouwkundig plan is klaar

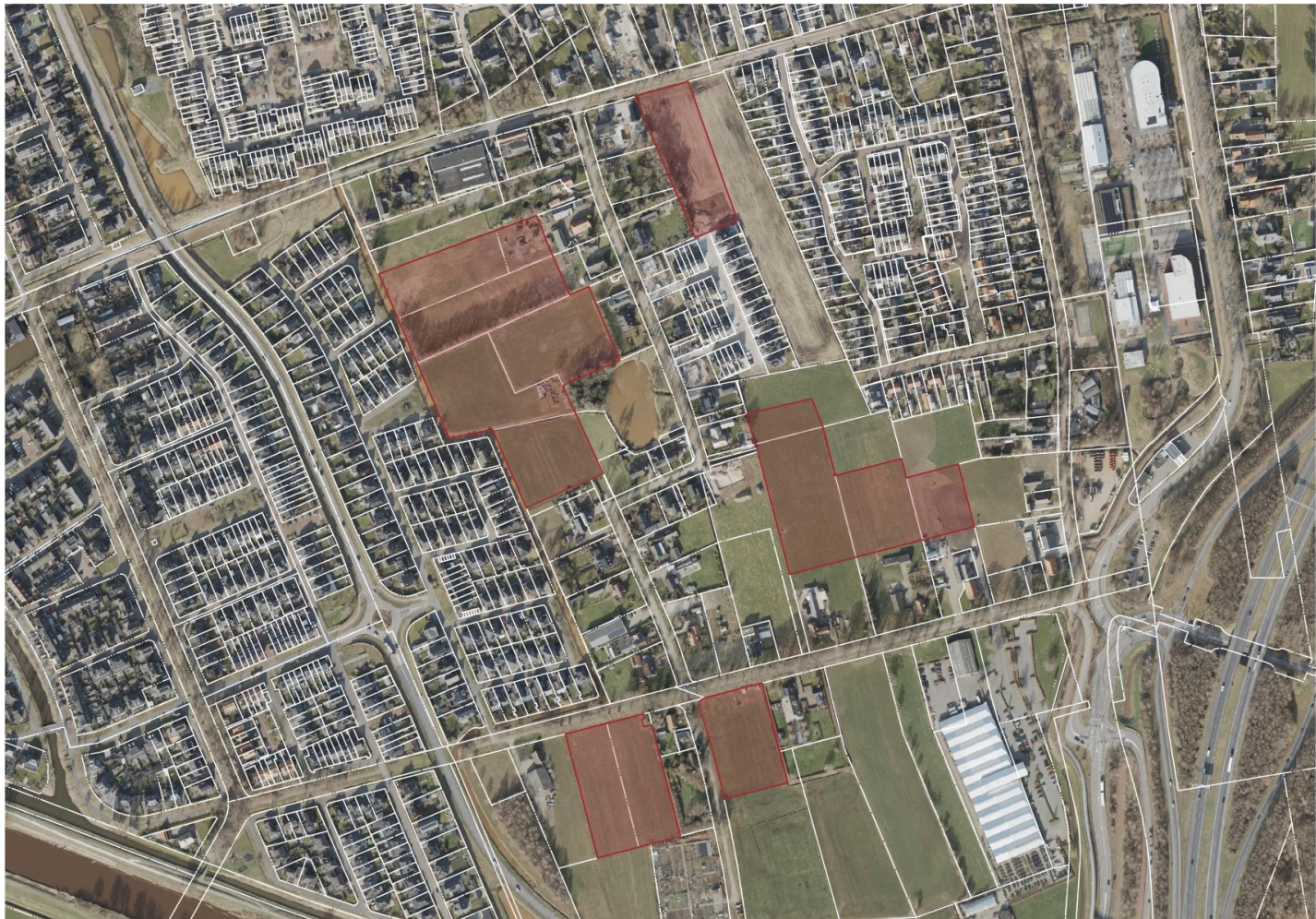
--> Stedenbouwkundig plan voor de zomer 2026 naar de gemeenteraad



# Slingenberg

Waar zijn we in het proces?

--> Stap 1 |
Momenteel wordt
er gewerkt aan het maken
van een voorkeursmodel
stedenbouwkundige visie



# Schuthekkeweg

Waar zijn we in het proces?

--> Stap 1 |
Momenteel wordt
er gewerkt aan het maken
van een voorkeursmodel
stedenbouwkundige visie



# Mulderssweg

Waar zijn we in het proces?
→ Stap 2 |
Ruimtelijke kaders zijn vastgesteld en worden door initiatienemer uitgewerkt richting omgevingsplan procedure (2026)



# Lopende en afgeronde projecten













# Marktinitiatieven/inbreidingsprojecten











# woningbouwmonitor

| Actie | Projectnaam | Oplever- jaar | Netto woningen | Onafhan- kelijk | Grond vrij beschikbaar | Sanering afgerond | Financiëel haalbaar | Netcongestie | Stikstof | Ander knelpunt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Dienstencentrum | 2026 | 23 | 🟢 | 🟢 | 🟢 | 🟢 | 🟢 | 🟢 | 🟢 |
| | Private projecten | 2026 | 15 | 🟢 | 🟡 | 🟡 | 🟡 | 🟡 | 🟡 | 🟡 |
| | De Slagen fase 2 | 2026 | 6 | 🟢 | 🟢 | 🟢 | 🟢 | 🟢 | 🟢 | 🟢 |
| | Rouveen Zuid - Fase 2A | 2026 | 17 | 🟢 | 🟢 | 🟢 | 🟢 | 🟢 | 🟢 | 🟡 |
| | Private projecten | 2027 | 20 | 🟢 | 🟡 | 🟡 | 🟡 | 🟡 | 🟡 | 🟡 |
| | De Slagen fase 3 | 2027 | 150 | 🟢 | 🟢 | 🟢 | 🟡 | 🟢 | 🟢 | 🟢 |
| | De Slagen fase 3 | 2028 | 75 | 🟢 | 🟢 | 🟢 | 🟡 | 🟢 | 🟢 | 🟢 |
| | Muldersweg | 2028 | 30 | 🟡 | 🟡 | 🔴 | 🔴 | 🟢 | 🟢 | 🟢 |
| | Private projecten | 2028 | 15 | 🟢 | 🟡 | 🟡 | 🟡 | 🟡 | 🟡 | 🟡 |
| | De Slagen fase 3 | 2029 | 75 | 🟢 | 🟢 | 🟢 | 🟡 | 🟢 | 🟢 | 🟢 |
| | Schuthekkeweg | 2029 | 29 | 🟢 | 🟡 | 🟡 | 🟡 | 🟡 | 🟡 | 🟡 |
| | Rouveen Zuid fase 2B | 2030 | 42 | 🟢 | 🟢 | 🟢 | 🟢 | 🟢 | 🟢 | 🔴 |
| | Schuthekkeweg | 2030 | 28 | 🟢 | 🟡 | 🟡 | 🟡 | 🟡 | 🟡 | 🟡 |
| | De Slagen fase 3 | 2030 | 101 | 🟢 | 🟢 | 🟢 | 🟡 | 🟢 | 🟢 | 🟢 |
| Totaal | 14 resultaten | | 626 | | | | | | | |

626 geplande woningen + 317 gerealiseerde woningen = 943 woningen (binnen monitor 2023 t/m 2030)

# Regionale samenwerking

- Samenwerking met provincie Overijssel
  - Beschikbaar stellen woningbouwmonitor
  - Deelname woningbouwtafel
    - Mogelijkheden provinciale regelingen optimaal benutten
  - Verkregen subsidies
    - €65.000,- planeconomische ondersteuning (ingezet voor MPW)
    - €65.000,- ondersteuning RO capaciteit (ingezet voor maken Ruimtescans)
    - €50.000,- voor pilot Schuthekkeweg/Slingenberg
- Samenwerking in Regio Zwolle
  - Deelname aan programma's i.h.k.v. verstedelijkingsstrategie
- Samenwerking in West Overijssel
  - Actualisatie Woondeal West Overijssel
  - Regionale woon- zorgvisie
  - Regionale afspraken evenwichtige verdeling aandachtsgroepen

# Vooruitblik
# Van Actieprogramma naar Volkshuisvestingsprogramma

gemeente Staphorst

# Volkshuisvestingsprogramma

Het volkshuisvestingsprogramma beschrijft:

- De omvang en samenstelling van de woningvoorraad
- De actuele en verwachte woonbehoefte
- De woonbehoefte van aandachtsgroepen en ouderen

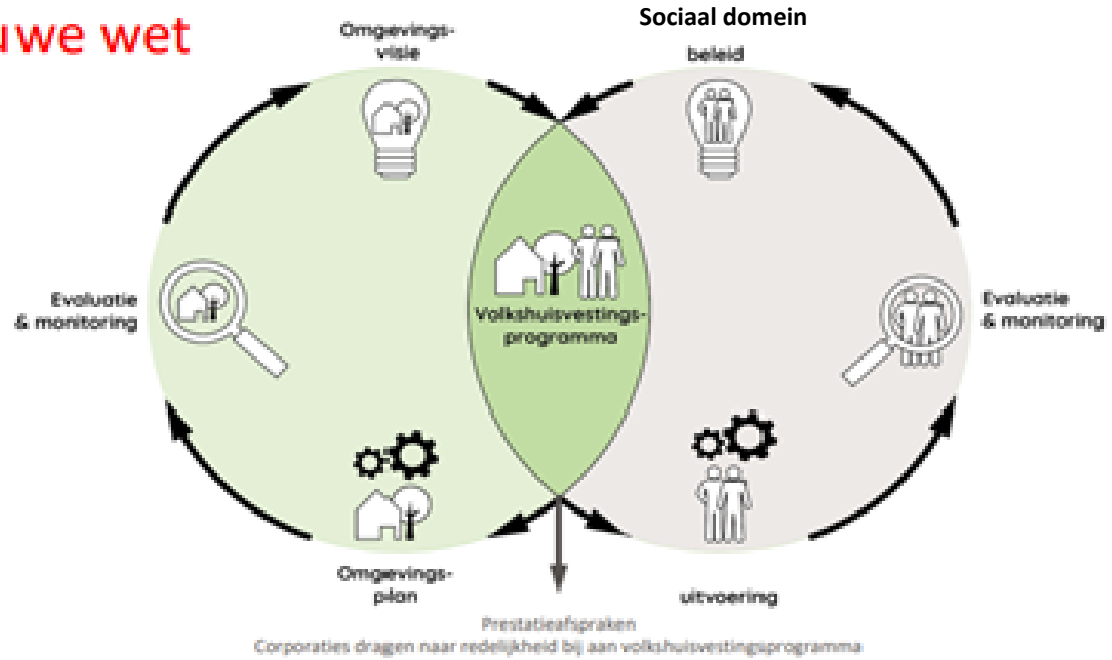
Verder bevat het:

- Nieuwbouwplannen en locaties
- Aantallen te realiseren woningen (waarvan verplicht minimaal 30% sociaal en 40% middensegment)
- Maatregelen om in de woonbehoefte te voorzien
- Ontwikkeling van de bestaande voorraad
- Woon gerelateerde zorg- en ondersteuningsbehoefte
- Opgaves in leefbaarheid, sociale samenhang, kwaliteit van de ruimte, duurzaamheid en bereikbaarheid



# Volkshuisvestingsprogramma; relatie Omgevingsvisie en integraal beleidsplan sociaal domein

Positionering volkshuisvestingsprogramma: nieuwe wet



# Bedankt voor uw aandacht!

gemeente Staphorst