



Raadscommissie : 24 november 2025

Voorstelnummer : Z-24-141731/D/25/387402

Onderwerp : **Concept Woonvisie Stadskanaal 2025 - 2030**

Stadskanaal, 11 november 2025

Bespreekpunten

1. Wij vragen u de concept Woonvisie Stadskanaal 2025 – 2030 opiniërend te bespreken en richting te geven op de volgende onderwerpen:

- a. algemene indruk van de woonvisie en de koers
- b. strategisch woningbouwprogramma (kwantitatief en kwalitatief)
- c. visie op de bestaande woningvoorraad en woonomgeving

Aan de raad

Inleiding

De woningmarkt in de gemeente Stadskanaal is volop in beweging en tegelijkertijd aan verandering onderhevig. Ontwikkelingen als vergrijzing, de wens van jongeren om in de gemeente te blijven wonen, de druk op leefbaarheid in dorpen en de verduurzamingsopgave vragen om actuele beleidskeuzes. Tegelijkertijd hebben landelijke en regionale initiatieven en wetsvoorstellen, zoals de Wet Versterking regie volkshuisvesting, Nij Begun en de Nedersaksenlijn, invloed op de toekomstige woningbehoefte en ruimtelijke ontwikkeling.

Nieuwe gebiedsgerichte woonvisie schetst de koers

Daarom is er de afgelopen periode hard gewerkt aan een nieuwe, gebiedsgerichte concept woonvisie voor de gemeente Stadskanaal. Deze visie is een actualisatie van de Woonvisie 2020–2025 en scherpt deze aan. De keuzes die we vandaag maken bepalen hoe we in de toekomst wonen. De visie richt zich concreet op de komende vijf jaar, maar heeft ook aandacht voor lange termijn ontwikkelingen. De visie speelt in op de specifieke kenmerken en opgaven van Stadskanaal, Musselkanaal, de kleine kernen en het buitengebied.

De concept Woonvisie heeft een sterke basis van onderzoek en participatie

Aan de basis van de concept Woonvisie staan een woningmarktonderzoek en een participatietraject met inwoners en maatschappelijke partners. Daarnaast hebben we met de woningcorporaties Lefier en Woonservice separaat gesprekken over het woonbeleid gevoerd. De Woonzorgvisie, vastgesteld door de gemeenteraad op 22 september 2025, vormt een belangrijk uitgangspunt voor het onderdeel wonen en zorg in de concept Woonvisie. In de Woonzorgvisie zijn ambities geformuleerd op het gebied van levensloopbestendig wonen, het bevorderen van zelfredzaamheid en het versterken van de verbinding tussen het sociaal en medisch domein. De concept Woonvisie sluit hierop aan door in te zetten op voldoende geschikte woningen voor ouderen en kwetsbare doelgroepen, en door samenwerking met zorg- en welzijnspartijen te stimuleren. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de integrale benadering zoals vastgelegd in de Woonzorgvisie.

Landelijke regels veranderen de manier waarop de gemeente woonbeleid vormgeeft

Belangrijk om te melden is dat de landelijke regels voor volkshuisvesting in ontwikkeling zijn. Met de komst van de Wet versterking regie volkshuisvesting verandert ook de manier waarop gemeenten hun woonbeleid vormgeven. De huidige woonvisie, die nu nog onderdeel is van de Woningwet, maakt straks plaats voor het volkshuisvestingsprogramma. Het visiedeel op wonen wordt daarnaast onderdeel van de Omgevingsvisie. Zo sluit het woonbeleid beter aan op ander ruimtelijk beleid binnen de gemeente Stadskanaal.

Houvast en ruimte voor nieuwe ontwikkelingen

Deze concept Woonvisie is niet een vaststaand plan, maar dient als richtinggevend kader voor woningbouw en investeringen in de bestaande woningvoorraad. Er is een balans gezocht tussen het stellen van concrete doelen en flexibiliteit. Het biedt houvast bij beleidskeuzes en laat tegelijkertijd ruimte om flexibel in te spelen op nieuwe ontwikkelingen en actuele vraagstukken. Hoe de gemeente dit gaat doen wordt de komende maanden nader uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma. Dit uitvoeringsprogramma wordt vervolgens opgenomen in het eerder genoemde volkshuisvestingsprogramma. Het volkshuisvestingsprogramma valt onder de bevoegdheid van het college. Uw raad wordt hier zorgvuldig over geïnformeerd.

Bespreekpunten

a. Visie en koers

Uw gemeenteraad wordt gevraagd zijn algemene indruk te geven van de concept Woonvisie. Sluit de voorgestelde koers aan bij de opgaven die de raad voor Stadskanaal ziet? In hoeverre herkent de raad zich in de gekozen richting en de balans tussen bouwen, verbeteren en behouden?

b. Strategisch woningbouwprogramma

Uw gemeenteraad wordt gevraagd richting te geven aan de inzet van de beschikbare woningbouwruimte. Kiezen we primair voor projecten die substantieel bijdragen aan de bouwopgave, of willen we nadrukkelijk ook ruimte bieden aan vernieuwende woonvormen en lokale initiatieven die maatschappelijke waarde toevoegen, ook als die minder woningen opleveren?

c. Bestaande woningvoorraad en woonomgeving

Uw gemeenteraad wordt gevraagd richting te bepalen in de omgang met de bestaande woningvoorraad. Kiezen we vooral voor behoud en verbetering van de huidige woningen, of willen we waar nodig ook vernieuwen door herstructurering, transformatie of vervanging om de kwaliteit en leefbaarheid te versterken?

Beoogd effect

1. Te beschikken over een actuele concept Woonvisie die inhoud en richting geeft aan de ontwikkelingen rondom wonen en volkshuisvesting voor de komende tien jaar, met een concrete uitwerking voor de komende vijf jaar.
2. Uw gemeenteraad in staat te stellen vroegtijdig richting te geven aan de concept Woonvisie gemeente Stadskanaal.

Argumenten

1.1 Ontwikkelingen op de woningmarkt vragen om een actueel, integraal, uitvoerbaar en gedragen woonbeleid. Hierin zit een samenhang tussen korte en lange termijn doelen, het nieuwbouwprogramma en de bestaande woningvoorraad.

1.2 Met deze concept Woonvisie leggen we de prioriteit van het lokale woonbeleid voor de komende jaren vast.

1.3 Met deze concept Woonvisie bereiden we ons voor op de lange termijn ontwikkelingen binnen onze gemeente.

Door de komst van de Nedersaksenlijn kan de gemeente Stadskanaal een extra groei verwachten. Ook andere ontwikkelingen, zoals Nij Begun kunnen zorgen voor extra groei en mogelijkheden.

1.4 Actueel woonbeleid legt de basis onder de prestatieafspraken die we met corporaties en huurdersorganisaties maken.

1.5 Het is van belang dat de gemeenteraad richting geeft aan de concept Woonvisie.

Deze opiniërende fase is bedoeld als tussenmoment om het concept te toetsen en input op te halen. De uitkomsten hiervan gebruiken we om de concept Woonvisie te verwerken naar een ontwerp wijziging omgevingsvisie. De richting die de gemeenteraad kiest helpt ons de basis verder aan te scherpen. Zo krijgt de gemeenteraad op tijd de gelegenheid om zijn kaderstellende en vertegenwoordigende rol formeel te vervullen.

Kanttekeningen

1.1 De landelijke regelgeving voor de volkshuisvesting verandert in 2026.

Op dit moment stelt de gemeenteraad op grond van artikel 42 lid 1 Woningwet de woonvisie vast. In 2026 treedt naar verwachting de nieuwe wet Versterking regie volkshuisvesting in werking. Vanaf dat moment is een woonvisie niet meer verplicht. Met de inwerkingtreding van deze nieuwe wet wordt het verplicht voor gemeenten om een volkshuisvestingsprogramma te hebben. Het vaststellen van dit programma is op grond van artikel 3.4 van de Omgevingswet een collegebevoegdheid.

De huidige Woonvisie 2020-2025 loopt dit jaar af. Deze woonvisie sluit niet meer aan op de actuele situatie met betrekking tot wonen in Stadskanaal. Om deze reden wordt voorgesteld om de concept Woonvisie opiniërend voor te leggen aan de raad, zodat er tijdig richting gegeven kan worden aan de visie op wonen in de gemeente Stadskanaal. Met het oog op de Omgevingswet, de wet Versterking regie volkshuisvesting en de Omgevingsvisie gemeente Stadskanaal, die binnenkort vastgesteld wordt, zullen de inhoudelijke onderdelen van de concept woonvisie (die naar aanleiding van de opiniërende behandeling in de raad mogelijk nog aangepast wordt) opgenomen worden onder het onderdeel 'wonen' van de Omgevingsvisie gemeente Stadskanaal. Hiervoor moet de Omgevingsvisie gewijzigd worden. Deze bevoegdheid ligt, op grond van artikel 3.1 van de Omgevingswet, bij de gemeenteraad. Alvorens de wijziging van de Omgevingsvisie vastgesteld wordt zal en moet op grond van artikel 10.7 van het Omgevingsbesluit bij het vaststellen en wijzigen van de omgevingsvisie worden aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn.

Daarnaast wordt er op dit moment gewerkt aan het Volkshuisvestingsprogramma, die op een later moment voorgelegd wordt aan het college. Op deze manier wordt er voldaan aan de Omgevingswet en wordt rekening gehouden met de toekomstige Wet Versterking regie volkshuisvesting. Er zijn vanaf dat moment twee documenten op het gebied van wonen: de Omgevingsvisie en het Volkshuisvestingsprogramma.

1.2 De opgave om betaalbare woningen en sociale huurwoningen toe te voegen is groot.

Het woningbouwprogramma is gebaseerd op regionale afspraken in het kader van de Woondeal, actuele huishoudensprognoses en de prognose uit het MIRT onderzoek Nedersaksenlijn (Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport)

Voor de komende vijf jaren is rekening gehouden met de praktische haalbaarheid daarvan.

Dat neemt niet weg dat de groeiopgave, zoals geformuleerd in de concept Woonvisie ambitieus is, zeker in het licht van de nieuwbouw van de afgelopen jaren en geldende huishoudensprognoses.

1.3 Onze woningcorporaties herkennen de omvang van de nieuwbouwopgave uit de woonvisie niet

Dit staat haaks op de doelstellingen van regionale afspraken om bij nieuwbouw 30% sociale huur te realiseren. Ze zijn zeer terughoudend om de omvang van hun sociale woningvoorraad te vergroten. De komende jaren hebben zij nog geen plannen en investeringen gereserveerd voor een netto toevoeging van de sociale huurvoorraad. Tijdens de ontwikkeling van deze concept Woonvisie zijn de corporaties nauw betrokken. Er wordt, in overleg met verschillende partijen, gekeken welke mogelijkheden er zijn om toch sociale huurwoningen toe te voegen conform de richtlijnen uit de concept Woonvisie. Dit werken we gezamenlijk uit in de prestatieafspraken.

Aanpak/uitvoering/voortgang

Op 17 juni 2025 is uw gemeenteraad geïnformeerd over de concept Woonvisie via een informerende brief. Op 1 september 2025 is er gereflecteerd op het woningmarktonderzoek en heeft uw gemeenteraad ambities en accenten meegegeven. Er zijn ook diverse participatiemomenten geweest met inwoners en met onze woonpartners. De Participatieraad is op twee momenten bijgepraat over het proces rondom de woonvisie. Na de opiniërende behandeling in de raadscommissie worden eventuele wijzigingen verwerkt. Vervolgens wordt de Omgevingsvisie gemeente Stadskanaal gewijzigd, waarbij de mogelijk aangepaste concept Woonvisie wordt verwerkt als wijziging omgevingsvisie onder het onderdeel 'wonen'. Hiervoor geldt het recht op inzage. Na de inzagetermijn worden eventuele reacties verwerkt en de wijziging op de omgevingsvisie ter besluitvorming aangeboden aan uw gemeenteraad. Naar verwachting is dit rond juni 2026 of zoveel eerder als mogelijk.

De komende periode wordt er ook een Volkshuisvestingsprogramma opgesteld. Het hebben van een dergelijk programma wordt verplicht wanneer de wet Versterking regie volkshuisvesting in 2026 in werking treedt. Door de wijziging op de omgevingsvisie te koppelen aan een Volkshuisvestingsprogramma, ontstaat een samenhangend kader. Hierin versterkt het beleid en de uitvoering elkaar. De omgevingsvisie geeft richting aan wat we willen bereiken, terwijl het Volkshuisvestingsprogramma invulling geeft aan hoe we dat gaan doen. Het zorgt voor focus en voortgang op de woonopgaven.

Communicatie

Onze woonpartners namen op 30 juni 2025 en 15 oktober 2025 deel aan onze bijeenkomst om input te geven op de concept Woonvisie. Met de woningcorporaties is daarnaast nog extra afstemming gezocht. Zij zijn ook nog betrokken in bijeenkomsten op 18 juni 2025 en 1 oktober 2025. Er is hun ook de mogelijkheid gegeven om schriftelijk op de concept Woonvisie te reageren. Ook onze inwoners zijn op diverse momenten benaderd, via enquêtes, straatgesprekken en een woonavond op 1 oktober 2025. Op 11 november 2025 is de Participatieraad voor een tweede keer geïnformeerd over de concept Woonvisie.

Juridische consequenties

De landelijke regelgeving voor de volkshuisvesting verandert in 2026

Op dit moment stelt uw gemeenteraad op grond van artikel 42 lid 1 Woningwet de woonvisie vast. In 2026 treedt naar verwachting de nieuwe wet Versterking regie volkshuisvesting in werking. Vanaf dat moment is een woonvisie niet meer verplicht. Met de inwerkingtreding van deze nieuwe wet wordt het verplicht voor gemeenten om een volkshuisvestingsprogramma te hebben. Het vaststellen van dit programma is op grond van artikel 3.4 van de Omgevingswet een collegebevoegdheid.

De huidige Woonvisie 2020-2025 loopt dit jaar af. Deze woonvisie sluit niet meer aan op de actuele situatie met betrekking tot wonen in Stadskanaal. Om deze reden wordt voorgesteld om de concept Woonvisie opiniërend voor te leggen aan de raad, zodat er tijdig richting gegeven kan worden aan de visie op wonen in de gemeente Stadskanaal. Met het oog op de Omgevingswet, de wet Versterking regie volkshuisvesting en de Omgevingsvisie gemeente Stadskanaal, die binnenkort vastgesteld wordt, zullen de inhoudelijke onderdelen van de concept woonvisie (die naar aanleiding van de opiniërende behandeling in de raad mogelijk nog aangepast wordt) opgenomen worden onder het onderdeel 'wonen' van de Omgevingsvisie gemeente Stadskanaal. Hiervoor moet de Omgevingsvisie gewijzigd worden. Deze bevoegdheid ligt, op grond van artikel 3.1 van de Omgevingswet, bij de gemeenteraad. Alvorens de wijziging van de Omgevingsvisie vastgesteld wordt zal en moet op grond van artikel 10.7 van het Omgevingsbesluit bij het vaststellen en wijzigen van de omgevingsvisie worden aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn.

Daarnaast wordt er op dit moment gewerkt aan het Volkshuisvestingsprogramma, die op een later moment voorgelegd wordt aan het college. Dit is afhankelijk van de inwerkingtreding van de wet. Op deze manier wordt er voldaan aan de Omgevingswet en wordt rekening gehouden met de toekomstige Wet Versterking regie volkshuisvesting. Er zijn vanaf dat moment twee documenten op het gebied van wonen: de Omgevingsvisie en het Volkshuisvestingsprogramma.

Kosten, baten, dekking en subsidies

Middels de Voorjaarsnota 2024 hebt u een budget beschikbaar gesteld van € 100.000,00 om het woonbeleid te actualiseren. In 2024 zijn hiervoor nog geen kosten gemaakt. Via de Najaarsnota 2025 stellen wij u voor het bedrag opnieuw beschikbaar te stellen en op te nemen in de begroting 2025.

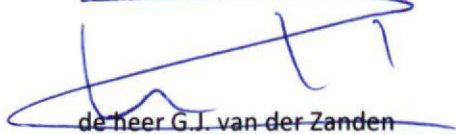
Standpunt Participatieraad, commissies en/of OR

De Participatieraad wordt geregeld geïnformeerd over de concept Woonvisie. Het is niet vereist dat zij een formeel standpunt hierover innemen.

Bijlagen

Bijlage 1 concept Woonvisie Stadskanaal 2025 - 2030

Burgemeester en wethouders



de heer G.J. van der Zanden
secretaris



de heer K. Sloots
burgemeester