



gemeente harderwijk

Programma 8 Ruimte en wonen



Algemeen Programma 8

Wij versterken de ruimtelijke kwaliteit door grote ruimtelijke projecten uit te voeren, ruimte voor lokale initiatieven te geven, een passend woningaanbod te bieden en te zorgen voor een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat.

Inhoud

Het programma omvat activiteiten die gericht zijn op ruimtelijke ordening (omgevingsvisie, bestemmings- en omgevingsplannen, welstandstoezicht en handhaving), volkshuisvesting (woningbouw nieuw en bestaand, woonwagenlocatie) en grondexploitaties. Het versterken en in stand houden van een aantrekkelijk en duurzaam toekomstgericht woon-, werk-, en leefklimaat.

Ontwikkelingen

De ontwikkeling rondom de stikstofproblematiek kan van invloed zijn op de planning en uitvoering van ruimtelijke projecten, ook kan dit invloed gaan hebben op de legesopbrengsten. Na de uitspraak van de Raad van State van mei 2019 en is het stikstofdossier zeer relevant geworden voor toekomstige ontwikkelingen. Voor iedere ruimtelijke ontwikkeling moet nagegaan worden in hoeverre deze een stikstofdepositie veroorzaakt. Sinds de uitspraak wordt op verschillende niveaus gewerkt aan oplossingen. Hierdoor komen steeds meer instrumenten beschikbaar die belemmeringen wegnemen bij ruimtelijk projecten. Echter, bij ieder ruimtelijk project moet dit nauwkeurig worden onderzocht waarbij het de verwachting is dat niet alles kan. Ontwikkelingen omtrent het stikstofdossier blijven onder een juridisch vergrootglas liggen.

Verbonden partijen

- Ontwikkelmaatschappij Vitale vakantieparken

Beleidskaders

- Meerinzicht: digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) en onderhoud gebouwen.
- ODV: advisering Omgevingsvisie en Omgevingsplan.

Taakvelden Programma 8

8.1 Ruimtelijke ordening

Portefeuillehouder(s): E. Enklaar & M. Companjen

Domein: Stad & Omgeving

Wat willen we bereiken?

Een aantrekkelijk en toekomstgericht woon-, werk- en leefklimaat

Met ruimtelijke ordening wil de gemeente een aantrekkelijk en duurzaam toekomstgericht woon-, werk-, en leefklimaat versterken en in stand houden door een gedifferentieerd aanbod in woon-, werk, en verblijfslocaties met een zo hoog mogelijk ruimtelijk kwaliteitsniveau. De Omgevingsvisie Harderwijk 2040 is daarvoor het geldende beleidskader. Daarin zijn twee principes leidend: 1. het natuurlijke systeem is drager voor ontwikkeling en 2. het welbevinden van onze inwoners staat voorop.

Wat gaan we ervoor doen?

Opstellen Omgevingsplan

Een belangrijk juridisch kader voor de fysieke leefomgeving is het omgevingsplan Harderwijk. Dit omgevingsplan is op 1 januari 2024 met de inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege ontstaan. In artikel 22.1 van deze wet staat opgesomd wat tot dit tijdelijk deel behoort. Zo zijn bijvoorbeeld alle bestemmingsplannen opgenomen in dit tijdelijk deel, maar ook een groot aantal Rijksregels (de bruidsschat).

Tot eind 2031 heeft de gemeente de tijd om dit tijdelijk deel om te zetten naar regels in het nieuwe deel van dit omgevingsplan en gaat hier dan ook structureel mee aan de slag om - gebiedsgericht - te komen tot een omgevingsplan voor gemeente Harderwijk.

Het proces om in 2031 klaar te zijn, loopt al, en hier wordt in deze begrotingsperiode al op ingezet. Bijvoorbeeld voor Stadsdennen, Nieuw Weiburg en Kranenburg zijn omgevingsplannen in voorbereiding.

Regulier

Opstellen gebiedsgericht beleid

- Opstellen Omgevingsplan.
- Opstellen Thematische programma's Bouw&Infra, Mens&Maatschappij en Natuurlijk systeem.
- Gebiedsprogramma Bosfront, onderdeel Eendengebied

Regulier

Grond beheren

- Grond aan- en verkopen.
- Actief en faciliterend grondbeleid.

Specifiek

Wat willen we bereiken?

Een bloeiende gemeente

Met ruimtelijke ordening draagt de gemeenten bij aan een goede ruimtelijke kwaliteit door een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit wordt vastgelegd in het omgevingsplan en is gebaseerd op het beleid uit de omgevingsvisie. Voor de vertaling van alle tijdelijke omgevingsplannen (voorheen bestemmingsplannen) heeft de gemeente van de wetgever de tijd gekregen tot eind 2031.

Daarnaast wordt de omgevingsvisie uitgewerkt in drie thematische programma's: het programma voor het natuurlijke systeem, het programma mens en maatschappij en het programma bouw en infrastructuur. De beslissingsbevoegdheid daarvoor ligt bij het college. De middelen benodigd voor de in de programma's opgenomen maatregelen worden de komende jaren aangevraagd via kadernota en begroting.

Nadat de thematische programma's zijn uitgewerkt wordt steeds duidelijker hoe een en ander gaat landen in gebiedsprogramma's. Daarmee gaat de gemeente in een later stadium bezig.

Wat gaan we ervoor doen?

Actueel houden Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Harderwijk 2040 is een dynamisch product. Dat wil zeggen dat het hét vastgestelde beleidskader voor Ruimtelijke ordening is. Dit beleidskader wordt aangepast/bijgesteld als de actualiteit daarom vraagt. De omgevingsvisie is pas van kracht na publicatie in het digitale stelsel omgevingswet (DSO). Aanpassing van de omgevingsvisie gaat altijd via een besluit van de gemeenteraad. De omgevingsvisie kan worden aangepast op grote of kleine details. Participatie en een goede motivatie is een vereiste.

Opstellen thematische programma's en gebiedsprogramma's

Het verder in detail uitwerken van beleid uit de Omgevingsvisie en het daaraan verbinden van maatregelen vindt plaats in omgevingsprogramma's. Daartoe is de leidraad 'Werken met programma's' opgesteld.

Het Regieteam Omgevingswet adviseert in consistent en consequent handelen ten aanzien van het instrument thematisch- of gebiedsomgevingprogramma's.

Actualiseren juridische kaders

Het omgevingsplan Harderwijk is een belangrijk juridisch kader voor de fysieke leefomgeving. Zie hiervoor het onderdeel 'Opstellen omgevingsplan' onder 'Een aantrekkelijk en toekomstgericht woon-, werk- en leefklimaat'.

Naast het omgevingsplan kent gemeente Harderwijk diverse beleidsregels en verordeningen als juridische kaders voor de fysieke leefomgeving.

De beleidsregels die als zelfstandige beleidsregel moeten blijven bestaan moeten actueel gemaakt en gehouden worden. De overige beleidsregels moet worden verwerkt in het omgevingsplan Harderwijk en daarmee als zelfstandig juridisch kader worden ingetrokken.

Voor de fysieke leefomgeving heeft gemeente Harderwijk de verordening fysieke leefomgeving. Deze verordening wordt met vast regelmaat geactualiseerd. Voor 2032 moet deze zijn verwerkt in het omgevingsplan Harderwijk.

In 2026 verwachten we de eerste wijzigingen van dit omgevingsplan vast te kunnen stellen. Concreet gaat het dan om de structuur van het nieuwe deel van dit omgevingsplan, de beoordelingsregels voor de herontwikkeling van historische boerenerven en het opnemen van de regels voor Stadsdennen.

Regulier

[Adviseren op ruimtelijke ordening](#)

Advisering over alle aspecten van de fysieke leefomgeving dit verband houden met plannen, projecten en initiatieven. Hierbij gaat het om zowel de advisering binnen projectgroepen als de advisering van college en raad. Daarnaast maakt ook het informeren en adviseren van eventuele initiatiefnemers en ontwikkelaars hiervan deel uit.

Regulier

[Planbegeleiding verstrekken](#)

Planbegeleiding (toetsing en procedureel) van plannen van derden.

[Toezicht houden](#)

Toezicht op de verleende omgevingsvergunningen.

Toezicht en handhaving.

[Opstellen Handhavingsbeleid en Uitvoeringsprogramma](#)

Het Handhavings- en uitvoeringsbeleid worden in 2025 opgeleverd. Voor 2026 e.v. betekent dit het actueel houden van het beleid en opstellen van een jaarlijkse uitvoeringsprogramma over wat concreet wordt opgepakt, en hoe dit zich weer doorvertaalt.

[Uitbreiden formatie](#)

Kadernota aanvraag: Structurele formatie voor 1 fte Toezichthouder en 0,6 fte voor een omgevingscoach op het gebied van brandveiligheid (adviesing, gebruiksmeldingen en toezicht daarop). Het AB van de VNOG heeft in juni besloten dat deze taken teruggaan naar de gemeenten. Hiervoor moeten mensen worden aangetrokken en opgeleid. Daarnaast moet er een plan van aanpak komen om de achterstanden die de VNOG heeft laten ontstaan weg te werken.

8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)

Portefeuillehouder(s): E. Enklaar

Domein: Stad & Omgeving

Wat willen we bereiken?

[Aanleveren van bouwrijpe grond](#)

Het taakveld grondexploitatie niet-bedrijventerreinen is in essentie gericht op het als gemeente actief verwerven, produceren en leveren van bouwrijpe grond om de ruimtelijke doelen op het gebied van wonen en leven te kunnen realiseren.

Wat gaan we ervoor doen?

[Verwerven, beheren en bouwrijp maken van gronden](#)

Verwerven, (tijdelijk) beheren, slopen, saneren, bouw- en woonrijp maken van gronden ten behoeve van realisatie van woningbouw en commerciële/maatschappelijke voorzieningen.

Regulier

Uitvoeren ontwikkeling Drielanden

- Opstarten uitgifte gronden deelgebied 2 (Zuid).
- Opstarten woonrijp maken deelgebied 2 (Zuid).
- Afronden bouwrijp maken deelgebied 3.
- Realiseren contingenten en sociale huurwoningen Gemeente Harderwijk in deelgebied 2 Zuid en deelgebied 3.
- Onderzoeken duurzaamheid kansen Harderweide
- Koers bepalen voor Drielanden-Noord (tussen A28 en Drielandendreef) met oog voor verschillende kansen maar ook milieutechnische uitdagingen.

Regulier

Uitvoeren ontwikkeling Kranenburg

- Het stikstofdossier van Kranenburg is zeer problematisch. Om tot de beoogde woningbouw te komen onderzoeken we de haalbaarheid van het concept 'emissieloos wonen'.
- We voeren een 'proof of concept' uit; we bereiden de transformatie voor van een bestaand kantoorgebouw naar wonen, zodat de juridische haalbaarheid en praktische uitvoerbaarheid van het concept emissieloos wonen kan worden onderzocht en tegelijkertijd woningen kunnen worden gebouwd.
- Het in ontwikkeling zijnde masterplan stemmen we volledig af op het concept emissieloos wonen en we ronden dit masterplan voor Kranenburg af.
- We gaan door met de uitvoering van benodigde onderzoeken en ronden de lopende onderzoeken rondom het energiesysteem en ecologie af.
- We analyseren de huidige situatie voor wat betreft energievoorziening en onderzoeken hoe we dit slim kunnen inzetten voor het energiesysteem van Kranenburg.
- De financiële impact van alle ontwikkelingen verfijnen we tot het niveau dat nodig is voor een grex, om die vervolgens te openen.
- We gaan door met het zorgvuldig en volledig informeren van onze inwoners. Dat doen we via de projectwebsite, de gemeentepagina en het participatieplatform voor Kranenburg.
- We zetten een geslaagd participatietraject voort. Deze stemmen we af op de specifieke belangen per stakeholder.
- Subsidiemogelijkheden voortdurend monitoren en zo mogelijk aanvragen.

Regulier

Uitvoeren ontwikkeling Waterfront

- Oplevering woningen kadeblok deelgebied 2.
- Woonrijpmaken kadeblok deelgebied 2.
- Start verkoop en start bouw (betaalbare) appartementen deelgebied 2 (Kade10).
- Afronding aanbestedingsprocedure deelgebied 3 en gunning ontwikkelaar deelgebied 3.
- Start bouw deelgebied 6 eerste en tweede fase (Ons Stadsgezicht).
- Start bouw Kop van de Stadswerven en start bouw van parkeergarage P7.
- Start verkoop en start bouw deelgebied 4a (o.a. 27 sociale huurwoningen en maatschappelijke voorziening t.b.v. huisarts)
- Opstellen visie op Dolfinariumeiland.
- Opstellen ontwerp Waterfrontpark.
- Tussentijdse verantwoording rijkssubsidie Woningbouwimpuls Waterfront.

Regulier

Uitvoeren ontwikkeling Weiburg

- Opstellen stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitplan en inrichtingsplan openbare ruimte.
- Opstellen samenwerkingsovereenkomst met marktpartijen.
- Uitvoeren onderzoeken, waaronder een mobiliteitsprogramma van eisen (MPvE).
- Openen grondexploitatie.
- Participatie met belanghebbenden en belangstellenden.

Regulier

Wat willen we bereiken?

Bedrijfseconomische optimalisatie en risicobeheersing

Vanuit haar actieve rol wordt conform het vastgestelde grondbeleid en rekening houdend met de ruimtelijke doelen gezocht naar bedrijfseconomische optimalisatie en adequate beheersing van risico's.

Wat gaan we ervoor doen?

Opstellen en actualiseren exploitatieopzetten

- Verwerven, (tijdelijk) beheren, slopen, saneren, bouw- en woonrijp maken van gronden ten behoeve van realisatie van woningbouw en commerciële/maatschappelijke voorzieningen conform het grondbeleid;
- Het uitgeven van bouwrijpe kavels;
- Het opstellen en jaarlijks actualiseren van exploitatieopzetten;
- Het opstellen, beheren en herzien van (actieve) grondexploitaties.
- Risicoanalyses opstellen.

Regulier

Drielanden

- Afronden bouwrijp maken deelgebied 2 (Zuid).
- Realiseren geluidsscherm Harderweide.
- Afronden deel 2 (Noord) met de bouw van 43 appartementen.
- Uitgifte gronden in de Groene Zoom (Small Smart Living).
- Afronden woonrijp maken deelgebied 2 (Noord).
- Opstarten uitgifte gronden deelgebied 2 (Zuid).
- Opstarten woonrijp maken deelgebied 2 (Zuid).
- Afronden bouwrijp maken deelgebied 3.
- Afronden afspraken sociale huurwoningen
- Koers bepalen voor Drielanden-Noord (tussen A28 en Drielandendreef) met oog voor verschillende kansen maar ook milieutechnische uitdagingen.

Specifiek

Kranenburg

- In het kader van risicobeheersing is voor Kranenburg door het gehele projectteam een breed risicodossier opgesteld. Deze actualiseren we periodiek.
- Op de zwaardere risico's, specifiek stikstof en netcongestie worden beheersmaatregelen uitgevoerd die zien op het verlagen van de kans van optreden.
- In het kader van bedrijfseconomische optimalisatie werken we binnen het project vanuit een centrale sharepoint waar de volledige project- organisatie en informatie alsmede werkvoorraad beheerd wordt en toegankelijk is.

Specifiek

Waterfront

- Oplevering woningen kadeblok deelgebied 2.
- Woonrijpmaken kadeblok deelgebied 2.
- Start verkoop en start bouw (betaalbare) appartementen deelgebied 2 (Kade10).
- Afronding aanbestedingsprocedure deelgebied 3 en gunning ontwikkelaar deelgebied 3.
- Start bouw deelgebied 6 eerste en tweede fase (Ons Stadsgezicht).
- Start bouw Kop van de Stadswerven en start bouw van parkeergarage P7.
- Start verkoop en start bouw deelgebied 4a (o.a. 27 sociale huurwoningen en maatschappelijke voorziening t.b.v. huisarts)
- Opstellen visie op Dolfinariumeiland.
- Opstellen ontwerp Waterfrontpark.
- Tussentijdse verantwoording rijkssubsidie Woningbouwimpuls Waterfront.

Specifiek

Weiburg

- Procedure omgevingsplan
- Participatie met belanghebbenden en belangstellenden
- Opstellen definitief inrichtingsplan
- Uitwerking warmteplan
- Opstellen civieltechnisch ontwerp

Specifiek

Risicoanalyses opstellen

Risicoanalyses worden jaarlijks, bij de herziening van de grondexploitaties, herzien en verwerkt in de risicoreserve per project c.q. het algemeen weerstandsvermogen (bij verlieslatende grondexploitatie Waterfront). Tussentijds worden de risicodossiers actueel gehouden door de projectleiding

Specifiek

8.3 Wonen en bouwen

Portefeuillehouder(s): E. Enklaar

Domein: Stad & Omgeving

Wat willen we bereiken?

Koppelkansen benutten

Door het bouwen van nieuwe woningen dragen we bij aan een leefbaar en toekomstbestendig Harderwijk en Hierden waar het prettig wonen is voor iedereen. Bij de bouw van nieuwe woningen zoeken we naar koppelkansen en benutten we deze, bijvoorbeeld met het oog op duurzaamheid, groen, wonen met zorg en mobiliteit.

Wat gaan we ervoor doen?

Omgaan met de stikstofproblematiek

Er is een gemeentebrede inventarisatie gedaan van projecten, plannen en activiteiten die relevant zijn in het kader van het landelijke stikstofdossier. Dit dossier is zeer dynamisch. Om hierop goed te kunnen anticiperen en te kunnen handelen zodra nodig, wordt er een kopgroep stikstof ingericht. De kopgroep heeft een aantal taken waaronder; de verbinding tussen provincie/Rijk en de gemeente, een intern aanspreekpunt voor de gehele organisatie, beleidsmatig adviseren, een koppeling met de omgevingsdienst voor technische vragen en het actueel houden van kennis op het dossier.

Wat willen we bereiken?

[Volkshuisvestelijk omgevingsprogramma](#)

In 2025 heeft de gemeente Harderwijk een volkshuisvestelijk omgevingsprogramma vastgesteld. Hierin staat benoemd wat onze woningbouwopgave is en hoe we deze willen realiseren. We beschrijven hierin ook welke maatregelen we nemen om bijvoorbeeld woningen betaalbaar te houden en hoe we er voor willen zorgen dat er voldoende passende woningen zijn voor mensen die zorg nodig hebben. Het volkshuisvestelijk omgevingsprogramma is daarnaast ook een belangrijk uitgangspunt voor prestatieafspraken die wij met woningcorporaties maken.

Wat gaan we ervoor doen?

[We willen dat er voldoende passende woningen zijn voor mensen die zorg nodig hebben of ouder worden](#)

In het volkshuisvestelijk omgevingsprogramma hebben we de opgave vastgelegd voor wonen met zorg. We gaan deze opgave in 2025 en 2026 verder, in samenspraak met woningcorporaties en zorgpartijen, concretiseren.

Nieuw beleid

[We hebben een meldpunt goed verhuurderschap](#)

Bij het 'Meldpunt goed verhuurderschap' kunnen huurders die klachten hebben over hun (particuliere) huurwoning een melding maken als een verhuurder zich niet houdt aan de Wet goed verhuurderschap. Als gemeente toetsen we dit, horen we en treden we op als dat nodig is.

Regulier

Het Meldpunt is vindbaar en er is voldoende capaciteit om meldingen te kunnen behandelen.

[We zetten een verhuiscoach in](#)

We willen graag dat zoveel mogelijk mensen passend wonen. Omdat verhuizen een hele stap is, ondersteunen we onze inwoners met een verhuiscoach. Die voert gesprekken en inventariseert en adviseert. Dit om de stap richting een eventuele verhuizing overzichtelijk te maken en doorstroming te stimuleren. Hierdoor kunnen onze inwoners langer zelfstandig thuis wonen. .

Regulier

Wat willen we bereiken?

[Woningzoekenden kunnen een woning vinden](#)

Iedereen die in gemeente Harderwijk wil wonen, vindt binnen afzienbare tijd een woning die past bij zijn of haar wensen en behoeften op het gebied van betaalbaarheid, toegankelijkheid en woonomgeving.

Wat gaan we ervoor doen?

[Toewijzen nieuwbouwprojecten](#)

In ons woningbouwprogramma sluiten we aan bij de afspraken die we hebben gemaakt in de Woondeal.

Regulier

In de nieuwbouw sturen we op de realisatie van 2/3e betaalbare woningen (huur en koop) en op de realisatie van 30% sociale huur. Zo dragen we eraan bij dat er voor elke woningzoekende een betaalbare en passende woning te vinden is.

[Behandelen van aanvragen voor bijzondere regelingen](#)

Beschikbaar stellen starterslening en toekomstbestendig wonen lening.

Regulier

We hanteren de starterslening en de toekomstbestendig wonen lening om starters te helpen bij aankoop van hun eerste woning en woningeigenaren te stimuleren hun woning te verduurzamen.

[Voortgang rapporteren aan de raad](#)

We laten zien hoe het gaat met de voortgang van de woningbouwopgave.

Regulier

We stellen periodiek een rapportage op waarin we laten zien hoe het gaat met de voortgang van de woningbouwopgave. Daarnaast werken we aan een dashboard waarin op elk moment te zien is wat de stand van zaken is.

[Regionaal samenwerken](#)

We werken nauw samen met de provincie Gelderland met het oog op de realisatie van de afspraken uit de Woondeal.

Regulier

Dat doen we o.a. door deel te nemen aan een regionale versnellingstafel en door gebruik te maken van stimuleringsregelingen en kennisuitwisseling. We hebben een gezamenlijke uitvoeringsagenda opgesteld om bij te dragen aan de opgaven uit de Woondeal.

[Relaties onderhouden met woningcorporaties](#)

We werken nauw samen met de woningcorporaties die actief zijn in de gemeente Harderwijk.

De woningcorporaties zijn onze preferente partners als het gaat om de realisatie van de opgave sociale huur. Met hen maken we prestatieafspraken en zijn we in een continue dialoog over de brede volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Harderwijk.

[Helpen bij realisering woningbouwinitiatieven](#)

Afstemming met initiatiefnemers voor woningbouwplannen met het oog op versnelling en realisatie van het volkshuisvestelijk omgevingsprogramma.

Onder meer via een lokale versnellingstafel sociale huur sturen we op de uitvoering van onze woningbouwopgave sociale huur door knelpunten tijdig te signaleren. Daarnaast zijn we op projectniveau voortdurend in gesprek met ontwikkelende partijen met als doel tijdige en passende realisatie van nieuwe woningen. Daarbij benutten we ook zoveel als mogelijk stimuleringsregelingen, o.a. vanuit het Rijk.

[Coördinatie netcongestie](#)

Vanaf 2023 wordt steeds duidelijker dat netcongestie ook in gemeente Harderwijk van grote invloed is of kan worden op de woningbouwopgave. Nieuwe grootverbruik aansluitingen waren al moeilijk tot niet te verkrijgen. Dit vergt bijvoorbeeld in Waterfront een uitdaging voor de bouw van de parkeergarage Kop van de Stadswerven, die weer rand voorwaardelijk is voor de woningbouw in deze en volgende fases. Ook huisaansluitingen zullen naar verwachting tot 2030 problematischer worden. Hiermee is ook in 2030 het probleem niet opgelost; immers, op dat moment zullen de in de jaren 2023-2024 ontstane achterstanden bij de netbeheerders moeten worden weggewerkt. Om deze problematiek het hoofd te bieden, intern en extern informatie te coördineren en ook input te leveren voor de Energy Board en de projecten is een coördinator netcongestie aangetrokken. De coördinator coördineert informatie- en kennisstromen op het gebied van netcongestie.

Regulier

[Werken aan een nieuwe overeenkomst sociale huur](#)

We maken nieuwe langjarige afspraken met woningcorporaties en huurdersvertegenwoordiging over de volkshuisvestelijke opgave.

We stellen meerjarige prestatieafspraken op waarin we ook een aantal focusgebieden benoemen. We maken afspraken over de nieuwbouwopgave, maar ook over leefbaarheid, de huisvesting van aandachtsgroepen, duurzaamheid en over hoe we met elkaar samenwerken.

[Uitvoeren woningbehoefteonderzoek](#)

We voeren periodiek woningbehoefteonderzoek uit om te toetsen of ons woningbouwprogramma nog past bij de behoefte.

[Uitwerken van een vereveningsregeling](#)

Er wordt nog onderzocht of we deze regeling willen toepassen.

Zoeken naar locatie voor woonwagendplaatsen

We brengen advies uit over de meest kansrijke locatie voor de ontwikkeling van nieuwe woonwagendplaatsen en leveren een programma van eisen ten behoeve van de uitgangspuntennota en het ontwikkelbesluit.

Specifiek

Opstellen nieuwe huisvestingsverordening

Via de huisvestingsverordening sturen we op de toewijzing van schaarse woonruimte (sociale huur en sociale koopwoningen)

Een vastgestelde Huisvestingsverordening waarmee we sturen op de toewijzing van sociale huurwoningen en sociale koopwoningen. Verwachte besluitvorming eind 2025

Opstellen nieuw splittingsbeleid

Ons beleid rondom het splitsen van woningen is niet meer actueel. We stellen een nieuw toetsingskader vast voor initiatieven voor woningsplitsing die afwijken van het omgevingsplan, waarin we een afweging maken tussen de bijdrage aan woonopgaven en mogelijke overlast voor omwonenden. In de analyse nemen we ook woningdelen mee.

Een deel van de gewenste aanpassingen is afhankelijk van de overgang naar definitief omgevingsplan en zal daarom mogelijk niet direct gerealiseerd kunnen worden.

Locatieonderzoek voor flexwoningen

Waar dat van toegevoegde waarde is verkennen we of flexwoningen kunnen bijdragen aan versnelde realisatie van de woningbouwopgave.

We brengen in beeld of we samen met een aantal gemeenten uit de regio en woningcorporaties locatie(s) kunnen benutten voor flexwonen.

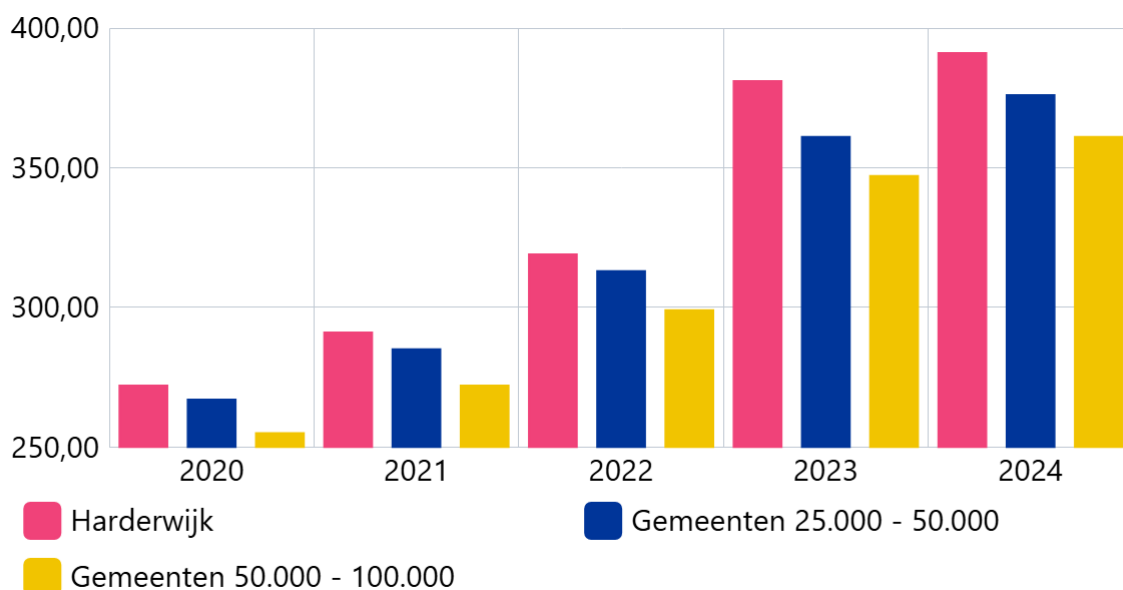
Werken aan een plan van aanpak voor volkshuisvesting

We gaan gebiedsgericht werken aan de opgave in de wijken en in Hierden.

We willen dat mensen prettig wonen en leven in hun woonomgeving. We gaan daarom gebiedsgericht samen met betrokken partijen werken aan de opgaven in de wijken en in Hierden. Op basis van een wijkanalyse bekijken we waar we dit als eerste gaan oppakken.

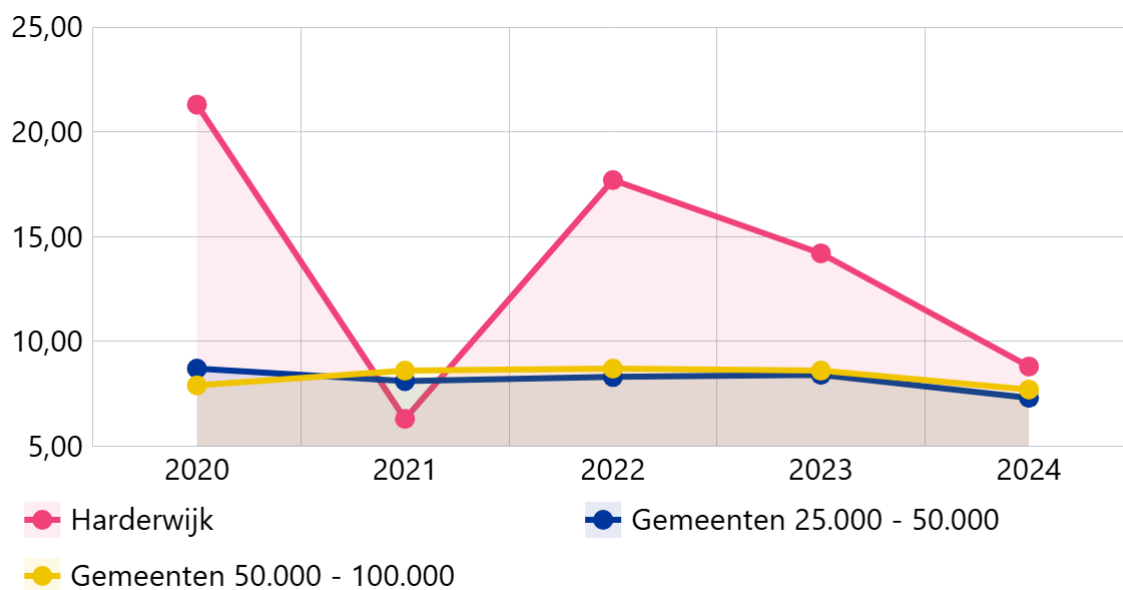
Verplichte beleidsindicatoren 8.3 Wonen en bouwen

Gemiddelde WOZ waarde x € 1.000,-



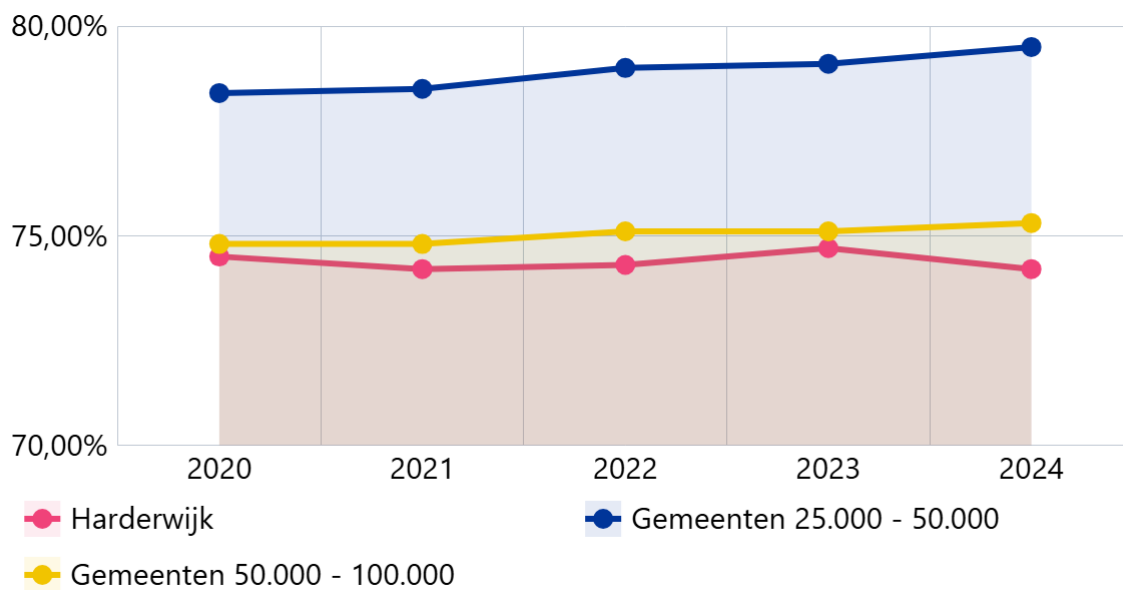
Bron: CBS

Nieuw gebouwde woningen per 1.000 woningen



Bron: BAG/ABF

Demografische druk



Bron: CBS (De som van het aantal personen van 0 tot 20 jaar en 65 jaar of ouder in verhouding tot de personen van 20-65 jaar)

Facultatieve beleidsindicatoren 8.3 Wonen en bouwen Ambities uitvoeringsagenda

	Totaal	Huur			Koop		Onbekend
		Sociaal	Middenhuur <1184	Dure huur >1184	Goedkoop <269K	Betaalbaar 269K-405K	Duur >405K
Ambitie 2024 t/m 2030 (volkshuisvestelijk omgevingsprogramma)	4800	1290	480		480	960	960
Gerealiseerd 2024-2025	448	54	0		0	88	164
Saldo	4352	1236	480		480	872	796
Harde plannen	1738	401	95		178	442	610
Zachte plannen	2747	1031	308		190	519	636
Totaal planaanbod	4485	1432	403		368	961	1246

* Ambitie volkshuisvestelijk omgevingsprogramma is gebaseerd op woondeal 2023, nieuwe woondeal (2025) gaat uit van 4.900 woningen 2025-2035.

Totaaloverzicht Programma 8

Bedragen x €1.000

Exploitatie	Realisatie 2024	Begroting 2025	Primitieve begroting 2026	Primitieve begroting 2027	Primitieve begroting 2028	Primitieve begroting 2029
Baten						
TV81 TV81 Ruimtelijke ordening	1.355	1.045	901	893	892	893
TV82 TV82 Grondexploitatie (niet- bedrijventer.)	17.767	19.126	8.915	7.930	5.629	6.824
TV83 TV83 Wonen en bouwen	1.254	1.564	1.237	1.237	1.237	1.237
Totaal Baten	20.376	21.736	11.053	10.060	7.758	8.954
Lasten						
TV81 TV81 Ruimtelijke ordening	-2.592	-2.195	-2.338	-2.011	-1.967	-1.913
TV82 TV82 Grondexploitatie (niet- bedrijventer.)	-7.383	-19.126	-8.915	-7.929	-5.629	-6.824
TV83 TV83 Wonen en bouwen	-2.603	-3.864	-2.736	-2.441	-2.402	-2.402
Totaal Lasten	-12.578	-25.186	-13.989	-12.381	-9.998	-11.139
Onttrekkingen						
TV81 TV81 Ruimtelijke ordening	134	125	0	0	0	0
TV83 TV83 Wonen en bouwen	212	1.121	283	163	0	0
Totaal Onttrekkingen	345	1.246	283	163	0	0
Stortingen						
TV81 TV81 Ruimtelijke ordening	-435	0	0	0	0	0
TV83 TV83 Wonen en bouwen	-38	-698	-38	-38	-38	-38
Totaal Stortingen	-473	-698	-38	-38	-38	-38
Gerealiseerd resultaat	7.670	-2.902	-2.690	-2.196	-2.277	-2.222

Financiële analyse begroting 2026 ten opzichte van begroting 2025

Bedragen x €1.000

Exploitatie	Begroting 2025	Primitieve begroting 2026	Primitief 2026 - Totaal 2025
Baten	21.736	11.053	-10.682
Lasten	-25.186	-13.989	11.197
Onttrekkingen	1.246	283	-963
Stortingen	-698	-38	660
Gerealiseerd resultaat	-2.902	-2.690	212

Het resultaat van programma 8 is als volgt te verklaren:

Taakveld (Bedragen x 1.000)	Ondewerp	Bedrag afwijking	Verwijzing toelichting
8.1	Nieuw beleid	-375	1
	Ombuigingen	304	2
	Incidenteel beleid	2	3
	Onderhanden werken (regulier en budget neutraal)	112	4
	Kapitaallasten	-8	5
	Doorberekende salariskosten	259	6
	Locatieonderzoek watersportactiviteiten	-75	7
	Diversen	-7	8
	Totaal	212	

Toelichting op de financiële analyse

Taakveld (Bedragen x 1.000)	Naam aanmelding	I / S	2026	2027	2028	2029
8.1 Ruimte en leefomgeving	Hart van Hierden	I	-300	-	-	-
8.3 Wonen en bouwen	DVO Wonen	S	-75	-75	-75	-75
Totaal programma 8			-375	-75	-75	-75

1. Nieuw beleid

In bovenstaande tabel zijn de posten opgenomen die gerelateerd zijn aan nieuw beleid in 2026. Ten opzichte van 2025 geeft dit een nadelig effect.

2. Ombuigingen

Met de behandeling van de begroting 2025-2028 is door de raad besloten om de ombuigingen categorie B te effectueren. In 2026 levert dit ten opzichte van 2025 een begroot voordeel op.

3. Incidenteel beleid

In de begroting 2025 zijn een aantal incidentele budgetten opgenomen. In de begroting 2026 zijn deze budgetten komen te vervallen of verlaagd. Dit heeft voor dit programma een klein voordelig effect.

4. Onderhanden werken (regulier en budget neutraal)

Bepaalde budgetten die in 2024 niet (volledig) zijn benut, zijn vanuit de Jaarrekening 2024 meegenomen naar de Begroting 2025. In de Begroting 2026 komen deze budgetten te vervallen en ontstaat een voordelig effect.

5. Kapitaallasten

Jaarlijks worden de kapitaallasten bepaald op basis van de aanwezige activa en de nieuwe investeringen. Deze kapitaallasten worden toegerekend aan de betreffende taakvelden/programma's en hebben voor dit programma een nadelig effect.

6. Doorberekende salariskosten	Jaarlijks wordt de verwachte urenbesteding per taakveld opgevraagd. De geraamde salariskosten worden op basis van deze urenbesteding doorberekend. Voor 2026 leidt dit ten opzichte van 2025 tot een voordelig effect.
7. Locatieonderzoek watersportactiviteiten	In de Kadernota 2025 is voor jaarschijven 2026 (€ 75.000,-) en 2027 (€ 25.000,-) budget beschikbaar gesteld ten behoeve van een haalbaarheidsonderzoek ontwikkeling locatie watersportactiviteiten. Ten opzichte van de Begroting 2025 geeft dit een nadelig effect.
8. Diversen	Diverse kleine budgetwijzigingen hebben samen geleid tot een klein voordelig effect.

