



gemeente harderwijk

Programma 8 Ruimte en wonen



Algemeen Programma 8

Wij sturen op de bouw van voldoende woningen voor onze inwoners en we sturen op de beschikbaarheid van woningen die aansluiten op de behoeftes van onze inwoners, zoals woningen die betaalbaar zijn of waar inwoners zorg kunnen krijgen als dat nodig is. We versterken de ruimtelijke kwaliteit door grote ruimtelijke projecten uit te voeren, ruimte voor lokale initiatieven te geven en te zorgen voor een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat door een goed aanbod van voorzieningen en ruimte voor ontspanning en ontmoeting.

Inhoud

Het programma omvat activiteiten die gericht zijn op ruimtelijke ordening (omgevingsvisie, omgevingsplan, 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 voortgang van ruimtelijke projecten en de daarmee samenhangende legesopbrengsten staan onder druk door de aanhoudende stikstofproblematiek en toenemende netcongestie. Hoewel er diverse instrumenten zijn ontwikkeld om ontwikkelingen mogelijk te maken, zijn de grenzen van de ecologische en juridische gebruiksruimte in zicht. Desondanks blijven we ons inzetten om de problematiek het hoofd te bieden en te zoeken naar wegen die ontwikkelingen mogelijk maken. Een aanpak die tot op heden wordt beloofd.

In het bijzonder de Programma Aanpak Veluwe stelt striktere kaders aan de depositie- en ontwikkelruimte, wat directe gevolgen heeft voor de haalbaarheid van lokale projecten. Recente jurisprudentie heeft de eisen voor de ecologische onderbouwing van onze projecten verder aangescherpt, waardoor het risico op vertraging of stillegging door juridische procedures groot blijft.

Daarnaast vormt netcongestie een extra belemmering; het gebrek aan transportcapaciteit op het elektriciteitsnet kan ervoor zorgen dat projecten, zelfs als zij aan de stikstofnormen voldoen, niet tijdig gerealiseerd kunnen worden. Deze optelsom van factoren maakt dat de realisatie van de ruimtelijke ambities ons inziens onzekerder is geworden.

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

Domein: Stad & Omgeving

Wat wilden we bereiken?

Een aantrekkelijk en toekomstgericht woon-, werk- en leefklimaat

Met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wil de gemeente een aantrekkelijk en gezond 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 https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/akn_nl_act_gm0243_2024_Regelinc0d87dafa5f0474986543add09de25ac/overzicht. Daarin zijn twee principes leidend: 1. het natuurlijke systeem is drager voor ontwikkeling en 2. het welbevinden van onze inwoners staat voorop.

Wat gingen we er voor 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 tijdelijke deel behoort. Zo zijn bijvoorbeeld alle bestemmingsplannen opgenomen in dit tijdelijke 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 wijzigingen van het omgevingsplan in voorbereiding.

Regulier beleid

Opstellen gebiedsgericht beleid

- Transitiefase Omgevingsplan.
- Opstellen (onderdelen van) Thematische programma's Bouw&Infrastructuur, Mens&Maatschappij en Natuurlijk systeem.
- Gebiedsprogramma Bosfront, onderdeel Eendengebied

Harderwijk werkt toe naar één omgevingsplan in 2032. Tot die tijd geldt de transitiefase en moeten geldende regelingen omgezet worden naar nieuwe. Verder moeten er elementen uit de omgevingsvisie en de omgevingsprogramma's in het omgevingsplan verwerkt worden alsmede gebiedsontwikkelingen als bijvoorbeeld Nieuw Weiburg en Kranenburg. Tot slot moeten ook alle verleende omgevingsvergunningen BOPA in dit omgevingsplan verwerkt worden. Dit kan niet allemaal tegelijkertijd plaatsvinden en vraagt om gerichte keuzes in het stellen van prioriteiten. Hier is in 2025 aan gewerkt waarbij voor Stadsdennen de eerste contouren van het plan in concept ontstaan.

Grond beheren

Grond aan- en verkopen en actief en faciliterend grondbeleid.

In 2025 hebben we een meer actieve rol aangenomen en zijn er strategisch panden aangekocht om ontwikkelingen mogelijk te maken. In onze herziening van het grondbeleid wordt deze rol voortgezet.

Wat wilden we bereiken?

Een bloeiende gemeente

Met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties draagt de gemeente bij aan een veilige, gezonde fysieke leefomgeving. Dit wordt vastgelegd in het omgevingsplan en is gebaseerd op het beleid uit de omgevingsvisie, dat verder uitgewerkt is in een omgevingsprogramma. Voor de transitie van het tijdelijk omgevingsplan Harderwijk (voorheen onder meer de bestemmingsplannen) naar een nieuw omgevingsplan voor heel Harderwijk 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 de 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 aan werken.

Wat gingen we er voor doen?

Actueel houden Omgevingsvisie

De omgevingsvisie gemeente Harderwijk 2040 is een dynamisch product. Dat wil zeggen dat het hét vastgestelde beleidskader voor de fysieke leefomgeving is. Dit beleidskader wordt aangepast/bijgesteld als de actualiteit daarom vraagt. De omgevingsvisie is van kracht geworden na vaststelling door de gemeenteraad en publicatie daarvan op 'Regels op de kaart', onderdeel van het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) op 16 december 2024. 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 motivering 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 en draagt zorg voor consistent en consequent handelen ten aanzien van het instrument thematisch- of gebiedsomgevingsprogramma.

De kerninstrumenten omgevingsvisie, omgevingsprogramma en omgevingsplan zijn nauw met elkaar verbonden. Met de omgevingsvisie zijn opgaven en ambities op het gebied van de fysieke leefomgeving voor Harderwijk vastgesteld door de gemeenteraad. Deze visie is op 12 december 2024 vastgesteld. Vervolgens werkt het college dit verder uit in omgevingsprogramma's (per thema of per gebied) en koppelt daar concrete maatregelen aan.

In 2025 is gewerkt aan het programma bouw en infrastructuur voor o.a. de onderdelen mobiliteit, detailhandel, economie energie en erfgoed. In Q1 2026 zullen de resultaten in ontwerp gepubliceerd worden.

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 gezond 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 moeten 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 vaste regelmaat geactualiseerd. Voor 2032 moet deze zijn verwerkt in het omgevingsplan Harderwijk.

De structuur voor het omgevingsplan Harderwijk is ontwikkeld en zowel de raad als het college hebben hiermee ingestemd. De raad heeft de bevoegdheid om het omgevingsplan te wijzigen en de structuur in het nieuwe deel te verwerken, gedelegeerd aan het college. Hier wordt in 2026 uitvoering aan gegeven.

Alle regels die gelden in het oefengebied Stadsdennen zijn geïnventariseerd, geüniformeerd en geactualiseerd, er is geo aangemaakt en dit alles is verwerkt in een eerste regelingen versie die als wijziging van het omgevingsplan Harderwijk in 2026 in procedure gebracht gaat worden. Op dit moment is een testversie opgenomen in daarvoor bestemde software en deze is met succes gepubliceerd in de pre-omgeving van 'Regels op de Kaart'.

De regels van de bruidsschat zijn aangepast zodat deze aansluiten bij de functies en activiteiten die mogelijk en gewenst zijn in Stadsdennen. Deze regels zijn opgenomen in de hiervoor genoemde testversie.

Er is een start gemaakt met de inventarisatie van alle regels die gelden in het gebied Frankrijk en het aanmaken van de geo-informatie.

Er is gestart met het opstellen van de wijziging van het omgevingsplan Harderwijk, waarin regels worden opgenomen gekoppeld aan de vergunningenstelsel, om daarmee de historische erven te beschermen door behoud en ontwikkeling. De bevoegdheid om deze wijziging van het omgevingsplan vast te stellen is door de gemeenteraad gedelegeerd aan het college.

Er is gestart met het opstellen van de motivering die nodig is voor de wijziging van het omgevingsplan Harderwijk om het project Nieuw Weiburg te kunnen realiseren.

Alle beleidsregels zijn geïnventariseerd om daarmee een planning te kunnen maken voor de eventuele benodigde verwerking in het omgevingsplan Harderwijk.

Adviseren op ruimtelijke ordening

Advisering over alle aspecten van de fysieke leefomgeving bij 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 beleid

In 2025 hebben we op tal van terreinen geadviseerd over de fysieke leefomgeving aan de verschillende interne en externe stakeholders.

Planbegeleiding verstrekken

Planbegeleiding (toetsing en procedureel) van plannen van derden.

Door middel van integrale toetsing en procedurele begeleiding hebben we gewaarborgd dat initiatieven van derden voldoen aan de wettelijke kaders en de kwaliteitsambities van de gemeente Harderwijk.

Toezicht houden

Toezicht op de verleende omgevingsvergunningen. Toezicht en handhaving.

In 2025 is het toezicht uitgevoerd conform de prioriteiten en risicokeuzes uit het vastgestelde VTH-beleid en het door het college vastgestelde uitvoeringsprogramma. Op basis van deze kaders is de beschikbare capaciteit gericht ingezet op thema's met het grootste risico voor de fysieke leefomgeving, waaronder constructieve en brandveiligheid, naleving van vergunningvoorschriften en strijdig gebruik. De afstemming met vergunningverlening is verder versterkt, waardoor voorschriften beter toetsbaar zijn en toezicht effectiever kon plaatsvinden.

Naast het programmatische toezicht zijn meldingen en handavingsverzoeken behandeld. Conform het VTH-beleid zijn deze beoordeeld op urgentie en risico, zodat capaciteit doelgericht kon worden ingezet. Waar nodig zijn controles uitgevoerd en handhavingstrajecten gestart. Ondanks de aanwezige capaciteitsdruk zijn de prioritaire taken uitgevoerd en zijn de belangrijkste risico's opgepakt.

Door middel van deze werkwijze is uitvoering gegeven aan de beleidsmatige keuzes die in 2025 bestuurlijk zijn vastgelegd en is binnen de beschikbare capaciteit bijgedragen aan een veilige en kwalitatief verantwoorde fysieke leefomgeving.

Opstellen Handhavingsbeleid en Uitvoeringsprogramma

Het Handhavings- en uitvoeringsbeleid wordt in 2025 opgeleverd.

2025 was het jaar waarin het VTH-beleid Harderwijk is vastgesteld en het bijbehorende uitvoeringsprogramma 2025/2026 door het college is vastgesteld (18 november 2025). Daarmee is een duidelijke en bestuurlijk verankerde basis gelegd voor de uitvoering van vergunningverlening, toezicht en handhaving. Het uitvoeringsprogramma beschrijft op welke wijze en met welke beschikbare capaciteit uitvoering wordt gegeven aan de wettelijke taken en beleidsprioriteiten.

De uitvoering stond in het teken van verdere uitwerking onder de Omgevingswet en het versterken van de samenhang tussen vergunningverlening, toezicht en handhaving. Ondanks een aanhoudend hoog aantal aanvragen en meerdere complexe dossiers is de uitvoering grotendeels conform planning verlopen.

Binnen vergunningverlening is ingezet op verbetering van het proces en het scherper formuleren van handhaafbare voorschriften. Toezicht en handhaving zijn risicogericht uitgevoerd, met prioriteit voor veiligheid, strijdig gebruik en naleving van gemaakte afspraken. Hoewel enkele trajecten juridisch complex en langdurig waren, zijn de belangrijkste dossiers voortvarend opgepakt en is de juridische kwaliteit verder versterkt.

Wij zijn trots op de professionele inzet van het team in een jaar waarin zowel beleidsvorming als uitvoering parallel plaatsvonden. Met de vaststelling van het VTH-beleid en het uitvoeringsprogramma is een solide fundament gelegd voor een stabiele, juridisch houdbare en risicogerichte uitvoering in de komende jaren.

Specifieke activiteiten

Actief en faciliterend grondbeleid, grond aan- en verkopen, uitvoering van ruimtelijke projecten en beleid, en het monitoren van en sturen op woningbouwproductie.

In 2025 is er een meer actieve rol genomen in ons grondbeleid. Er zijn een tweetal panden strategisch aangekocht om projecten verder in beweging te krijgen. Deze rol zal in 2026 worden doorgezet en worden opgenomen in ons herziene grondbeleid.

De gemeenteraad is door middel van de periodieke voortgangsrapportage geïnformeerd over de voortgang van de woningbouwopgave. Daarnaast zijn er zowel op regionaal als lokaal niveau versnellingsstafels waaraan wij met ontwikkelende partijen, medeoverheden de voortgang van de woningbouwopgave delen, knelpunten adresseren en proberen te verhelpen.

Uitbreiden formatie

Kadernota aanvraag: Structurele formatie voor Toezichthouder Bouwen en RO (1 FTE) en Juridisch medewerker (0,78 FTE voor handhaving zelfbewoningsplicht, actieve controle, thematische handhaving en ondermijning. Daarnaast budget voor opstellen huurbeleid.

In 2025 is deze formatie ingevuld. We hebben een toezichthouder aangenomen en een jurist.

8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)

Portefeuillehouder(s): E. Enklaar

Domein: Stad & Omgeving

Wat wilden 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 gingen we er voor 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 beleid

Zie bij opstellen en actualiseren exploitatieopzetten. Daar zit dit al in opgenomen.

Wat wilden 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 gingen we er voor 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.

De volgende werkzaamheden zijn uitgevoerd:

- Het verwerven, (tijdelijk) beheren, slopen, saneren, bouw- en woonrijp maken van gronden ten behoeve van de realisatie van woningbouw, bedrijven en (commerciële) maatschappelijke voorzieningen.
- Het uitgeven van bouwrijpe kavels.
- Het actualiseren van alle lopende grondexploitaties (Drielanden, Lorentz III, Waterfront en Rest Grondexploitaties).
- Het opstellen van risicoanalyses voor Drielanden, Lorentz III en Waterfront.

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.

Wat hebben wij in 2025 gedaan:

- Bouwrijp maken:
 - Deelgebied 2 Zuid van Harderweide is bouwrijp gemaakt.
 - Voorbereidende werkzaamheden gestart voor het bouwrijp maken van deelgebied 3 van Harderweide.
- Woonrijp maken van deelgebied 2 Noord, in de omgeving van de woningen die in 2025 zijn opgeleverd.
- Het geluidsscherm langs de A28 is gerealiseerd.
- Bovenstaande werkzaamheden zijn zoveel mogelijk met elektrische machines uitgevoerd om stikstof emissie tot een minimum te beperken.
- Gestart met het bouwrijp maken ten behoeve van een school en 44 sociale huur appartementen in deelgebied 2 Noord van Harderweide.
- Uitgifte van gronden voor de bouw van:
 - 44 sociale huurappartementen in deelgebied 2 Noord van Harderweide
 - 93 Koopwoningen in deelgebied 2 Zuid van Harderweide. 15 goedkope koopwoningen, 48 betaalbare woningen en 30 overige woningen
 - 20 Goedkope koop woningen (Small Smart Living) in de Groene Zoom

Kranenburg

- Uitdagende vraagstukken zoals netcongestie en stikstof het hoofd bieden en vinden van vernieuwende oplossingen.
- Een uniek community-concept ontwikkelen met de inwoner aan zet, gericht op samenredzaamheid en tegen de individualisering van de maatschappij.
- Ontwikkelen en vaststellen van het masterplan Kranenburg.
- Een geslaagd participatietraject voortzetten, afgestemd op de specifieke belangen per stakeholder.
- Subsidiemogelijkheden voortdurend monitoren en zo mogelijk aanvragen.

We hebben een grote stap gezet in het vinden van vernieuwende oplossingen op het stikstofvraagstuk van Kranenburg. We hebben een scenariostudie uitgevoerd op basis waarvan besloten is om Kranenburg te gaan ontwikkelen op basis van een in Nederland nieuw concept: 'emissieloos wonen'. We passen dit direct toe in een POC (proof of concept) waarbij we een bestaand stafgebouw transformeren naar 24 appartementen. Hierbij werken we zeer nauw samen met de provincie en ook blijven we hierover participeren met stakeholders zoals de woningcorporaties en de Knarrenhof. Ook blijft hierbij het beoogde community-concept onderwerp van gesprek.

Het Masterplan van Kranenburg is nog niet vastgesteld omdat dit wacht op de ervaringen die we uit de POC leren en de uiteindelijke haalbaarheid van het concept emissieloos wonen.

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.

Het project Kade05 is opgeleverd en 100% bewoond. In 2025 is ook het openbaar gebied aangelegd. Kade05 is daarmee klaar. Dit is het eerste deel van deelgebied 2.

Het tweede deelproject van deelgebied 2 is Kade10. Na een lange ontwikkeltijd is de bouw van Kade10 in 2025 gestart. Er worden 49 koopappartementen gebouwd en 104 sociale huurappartementen. Daarmee levert Kade10 een belangrijke bijdrage aan de bouw van meer betaalbaar programma in Harderwijk.

In 2025 is de aanbesteding van het derde deelgebied afgerond. Loostad is gekozen als ontwikkelaar en Goossen ten Pas gaat de woningen bouwen. Ook hier wordt net als in deelgebied 2 een kadeblok gebouwd en er worden langs de N302 appartementen gebouwd.

Ook in de Kop van de Stadswerven is in 2025 gestart met de bouw van de woningen. Ook de start van de bouw van de parkeergarage was gepland voor 2025. De ontwikkeling van de garage vraagt meer tijd.

In 2025 is samen met de stakeholders (Dolfinarium en de VOF ontwikkelcombinatie Waterfront) gewerkt aan het opstellen van een integrale visie op de ontwikkeling van het hele eiland. Die samenwerking is niet tot stand gekomen en de integrale visievorming wordt uitgesteld tot nader orde.

Voor het Waterfrontpark is een voorlopig ontwerp gemaakt dat wordt uitgevoerd na afronding van de bouw van de Kop van de Stadswerven. De naam voor het park is bedacht door een bewoner van de stad. Bewoners konden meedenken met het ontwerp en ook de naam van het park is middels een enquête naar voren gekomen.

Eind 2025 is de balans opgemaakt wat betreft de WBI. Aan de eisen (start bouw en betaalbaar programma) kan worden voldaan. De WBI is niet meer benodigd voor het beoogde doel. De exploitatie heeft zich de afgelopen jaren in positieve zin ontwikkeld. Daarom is besloten de WBOI subsidie terug te betalen.

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.

Het stedenbouwkundig plan is opgesteld, het beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan openbare ruimte bevinden zich in een afrondend stadium. De samenwerkingsovereenkomst zal in het het voorjaar tot een afronding komen. De meeste onderzoeken zijn afgerond en de grondexploitatie is geopend. De participatie loopt conform de planontwikkeling.

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.

Zit in opstellen en actualiseren exploitatieopzetten.

8.3 Wonen en bouwen

Portefeuillehouder(s): E. Enklaar

Domein: Stad & Omgeving

Wat wilden 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 gingen we er voor doen?

Omgaan met de stikstofproblematiek

We hebben een brede inventarisatie uitgevoerd binnen de organisatie waarbij we in kaart hebben gebracht welke plannen en projecten geraakt worden door de rechterlijke uitspraak van 18 december 2024. Aan alle plannen en projecten hebben we een conclusie verbonden welke teruggekoppeld is aan de verantwoordelijk ambtenaar. De inventarisatie is afgerond en teruggekoppeld aan het college en de raad.

De werkgroep die de inventarisatie heeft uitgevoerd, blijft bestaan om zo een centraal aanspreekpunt en informatievoorziening te zijn in het kader van stikstofproblematiek in het algemeen.

Daarnaast is de gemeente ambtelijk en bestuurlijk nauw betrokken bij de provinciale aanpak veluwe.

Wat wilden 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 gingen we er voor doen?

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

We stellen een volkshuisvestelijk omgevingsprogramma vast waarmee we sturing geven aan het woonbeleid van de gemeente Harderwijk voor de komende jaren. We stemmen de huisvestingsopgave voor ouderen en andere aandachtsgroepen regionaal af en werken deze opgave uit in een lokale woonzorgvisie (onderdeel van het volkshuisvestelijk omgevingsprogramma).

We gaan deze opgave in 2025 en 2026 verder, in samenspraak met woningcorporaties en zorgpartijen, concretiseren.

Het volkshuisvestelijk omgevingsprogramma is in 2025 vastgesteld. In 2025 hebben we, samen met zorgpartijen en woningcorporaties, verder gewerkt aan het concretiseren van de opgave wonen en zorg. In het najaar is een zorglunch georganiseerd waarbij veel kennis en ervaringen zijn gedeeld en contacten zijn gelegd. In 2026 gaan we de opgave wonen en zorg uitwerken in het volkshuisvestelijk omgevingsprogramma.

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

Het meldpunt is open en vindbaar. In 2025 hebben we daar extra bekendheid aan gegeven door middel van een advertentie en sociale media campagne. Er is ook ambtelijke capaciteit beschikbaar om toezicht te houden en te handhaven op de uitvoering van de Wet goed verhuurderschap. In 2025 zijn 19 meldingen ontvangen over gedragingen van verhuurders.

[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.

De verhuiscoach heeft regionaal in 2025 177 gesprekken gevoerd. Dit heeft geleid tot 52 verhuizingen in de regio van senioren naar een passende gelijkvloerse woningen. Hierdoor zijn er weer woningen beschikbaar gekomen voor andere woningzoekenden. Het aantal gesprekken en verhuizingen per gemeente is lastig herleidbaar voor de gemeenten waar meerdere corporaties actief zijn, waaronder Harderwijk. Aangezien Harderwijk de grootste gemeente in de regio is, is het aannemelijk dat ook de meeste gesprekken en verhuizing betrekking hebben op de gemeente Harderwijk.

Wat wilden 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 gingen we er voor doen?

Toewijzen nieuwbouwprojecten

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

Regulier beleid

Ons huidige woningbouwprogramma bestaat voor 2/3e uit betaalbare woningen en voor 27% uit sociale huur. We werken er aan om het percentage sociale huur naar de toekomst toe omhoog te brengen. Afspraken uit het verleden werken nog door in het heden waardoor het bereiken van het percentage van 30% sociale huur in de nieuwbouw een geleidelijk proces zal zijn.

Behandelen van aanvragen voor bijzondere regelingen

Beschikbaar stellen starterslening en toekomstbestendig wonen lening. 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.

Regulier beleid

In 2025 hebben we 79 startersleningen toegekend voor een bedrag van ruim 2,7 miljoen euro. In 2025 is aan 9 particulieren een toekomstbestendig wonen lening toegekend met een waarde van ruim 100.000 euro. Aan twee VVE's die eerder een aanvraag hebben ingediend, is een aanvullende lening toegekend. Daarnaast hebben we de verordening toekomstbestendig wonen lening gewijzigd waardoor we aanspraak kunnen blijven maken op provinciale cofinanciering.

Voortgang rapporteren aan de raad

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

Regulier beleid

In 2025 is de gemeenteraad geïnformeerd. Het dashboard is nog niet gereed.

Regionaal samenwerken

We actualiseren de Woondeal voor de periode 2025-2035 en maken afspraken over de huisvesting van diverse aandachtsgroepen, waaronder ouderen, maken met de provincie en het Rijk. We werken nauw samen met de provincie Gelderland met het oog op de realisatie van de afspraken uit de Woondeal. 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.

Regulier beleid

De Woondeal is in 2025 geactualiseerd en we hebben daarin nieuwe afspraken gemaakt voor de periode tot 2035. In 2025 hebben we deelgenomen aan verschillende regionale versnellingstafels. Samen met de provincie hebben we een randvoorwaardenrapportage opgesteld waarmee we bij het Rijk aandacht hebben gevraagd voor het aanpakken van knelpunten. Regionaal hebben we een uitvoeringsagenda opgesteld waaraan de provincie financieel bijdraagt. Hierin staat o.a. dat er gericht met ontwikkelende partijen een publiek-private monitor opzetten om nog beter de voortgang van de woningbouwopgave te monitoren en tijdig bij te kunnen sturen.

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. In 2025 stellen we samen met woningcorporaties en huurdersvertegenwoordiging nieuw meerjarige prestatieafspraken op.

In 2025 hebben we nieuwe meerjarige prestatieafspraken gemaakt. Deze zijn in december ondertekend door de woningcorporaties, huurdersvertegenwoordiging en gemeente. We monitoren nauwgezet de voortgang van de nieuwbouwopgave sociale huur. In 2025 hebben we o.a. gezamenlijke ambities geformuleerd op duurzaamheid en hebben we gewerkt aan het concretiseren van de realisatie van ruimte voor ontmoeting in nieuwe woningbouwprojecten.

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.

We hebben zowel lokaal als regionaal verschillende malen een versnellingstafel georganiseerd. Hierin hebben ontwikkelende partijen (incl. woningcorporaties), gemeente(n) en provincie knelpunten in projecten besproken en zijn we samen op zoek gegaan naar oplossingen.

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 randvoorwaardelijk 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.

In het afgelopen jaar heeft de gemeente actief regie gevoerd op de coördinatie van de netcongestieproblematiek. Hiervoor is een structurele overlegstructuur ingericht, bestaande uit zowel ambtelijke als bestuurlijke overleggen met de netbeheerders. Deze structuur zorgt voor periodieke afstemming, tijdige signalering van knelpunten en bestuurlijke besluitvorming waar nodig.

Daarnaast zijn de relevante inhoudelijke projecten binnen de gemeente in kaart gebracht en afgestemd met de netbeheerder. Dit betreft onder andere woningbouwontwikkelingen, uitbreidingen van bedrijventerreinen en verduurzamingsinitiatieven. Door deze projecten integraal te bespreken, is inzicht verkregen in de impact op het elektriciteitsnet en de (on)mogelijkheden binnen de huidige capaciteit.

[Uitvoeren woningbehoefteonderzoek](#)

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

In 2025 hebben we in regionaal verband onderzoek gedaan naar de woningbehoefte. Conclusie is dat onze woningbouwprogrammering op dit moment goed in lijn is met de behoefte. Daarbij hanteert het onderzoek een bandbreedte per segment. Voor de segmenten sociale huur en betaalbare koop zitten wij binnen die bandbreedte. Voor middeldure huur is het advies meer aanbod te creëren. De verdere vertaling van het onderzoek naar ons volkshuisvestelijk omgevingsprogramma nemen wij mee bij de volgende herziening van het volkshuisvestelijk omgevingsprogramma.

[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. Nieuw beleid is kadernota aanvraag voor een projectleider voor de voorkeurslocatie woonwagens.

De zoektocht naar kansrijke locaties voor woonwagendplaatsen is opnieuw gestart in januari 2025. Aan de hand van vooraf vastgestelde toetsingscriteria zijn enkele locaties geselecteerd als kansrijk. Om locaties te kunnen ontwikkelen is een breed scala van onderzoeken noodzakelijk. In de loop van 2025 is met name onderzoek uitgevoerd naar de meest kritische factoren, die tot gevolg kunnen hebben dat een locatie niet haalbaar is. Deze onderzoeken betreffen onder meer een algemeen milieuadvies, stikstofdepositie, een geactualiseerde businesscase met aandacht voor nadeelcompensatie, een krachtenveld analyse en aanvullende onderzoeken die voortvloeien uit het algemene milieuadvies. Ondanks de complexiteit van de materie is het gelukt op basis van de onderzoeksresultaten het college een voorstel te doen. Op dit voorstel en alle uitgevoerde onderzoeken is geheimhouding opgelegd. Reden hiervan is dat het voorstel specifieke locatie-gegevens en strategische overwegingen bevat met betrekking tot onroerende zaken die geheel of gedeeltelijk eigendom zijn van derden. Openbaarmaking van deze informatie zou de belangen van de gemeente onevenredig schaden. Hierdoor kan hier niet inhoudelijk op het onderwerp worden ingegaan. Verwachting is dat in het eerste kwartaal van 2026 besluitvorming plaatsvindt.

[Opstellen nieuwe huisvestingsverordening](#)

In 2025 stellen we een nieuwe huisvestingsverordening vast waarmee we sturen op de toewijzing van sociale huurwoningen en sociale koopwoningen.

De Huisvestingsverordening is in 2025 vastgesteld door de gemeenteraad.

[Opstellen nieuw splitsingsbeleid](#)

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.

We hebben nieuwe beleidsregels gemaakt als toetsingskader voor vergunningaanvragen voor het splitsen of delen/kamergewijs verhuren van een woning. Het ontwerp van deze regels is klaar en ligt vanaf januari 2026 ter inzage. In de regels is een integrale afweging gemaakt tussen de woonopgave, en andere thema's zoals geluid en parkeren om de leefbaarheid van onze wijken en woningen te waarborgen.

We hebben het omgevingsplan nog niet aangepast op dit thema. Dat betekent dat het per gebied verschilt of er een vergunning nodig is voor het splitsen of kamergewijs verhuren van een woning.

[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.

Afgelopen jaar is regiobreed onderzocht hoe we zouden kunnen samenwerken op het thema flexwonen. Helaas heeft dit niet tot regiobrede samenwerkingsafspraken geleid. Desondanks zijn we van mening dat flexwoningen een oplossing kunnen bieden aan (urgent) woningzoekenden, zoals starters, statushouders en 'regulier' woningzoekenden. Met behulp van een regionaal projectleider onderzoeken we voor Harderwijk met woningcorporatie Uwoon de mogelijkheden voor flexwoningen in Harderwijk (eventueel in samenwerking met Ermelo).

[We gaan gebiedsgericht werken aan de volkshuisvestelijke opgave](#)

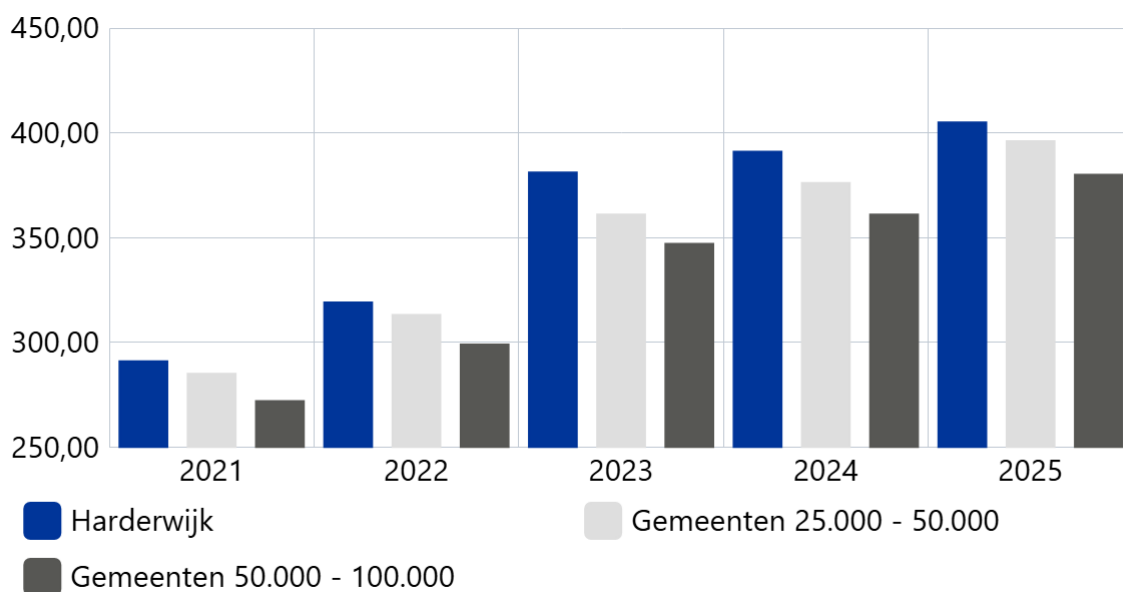
We willen dat mensen prettig wonen en leven in hun woonomgeving. We gaan daarom gebiedsgericht samen met betrokken partijen werken aan de opgaven in de wijken en in Hierden. Op basis van een wijkanalyse bekijken we waar we dit als eerste gaan oppakken.

We hebben gewerkt aan het maken van een gebiedsprogramma voor Hierden. Dit is in 2025 ter inzage gelegd.

Voor de wijken Zeebuurt, Tweelingstad, Stadsweiden en Stadsdennen hebben we een wijkanalyse gemaakt op basis van beschikbare data, beleidsopgaven vanuit diverse thema's en geplande werkzaamheden. Hierover zijn we met woningcorporaties Uwoon en Omnia Wonen het gesprek aangegaan om te onderzoeken hoe we slimmer en integraler kunnen samenwerken aan leefbare wijken. Met de conclusies uit de wijkanalyse hebben we een aantal focusgebieden benoemd in de prestatieafspraken, waar we de komende jaren gebiedsgericht de samenwerking met de woningcorporaties willen versterken. Verdere conclusies en vervolgstappen worden in 2026 gedeeld.

Verplichte beleidsindicatoren 8.3 Wonen en bouwen

Gemiddelde WOZ waarde x € 1.000,-

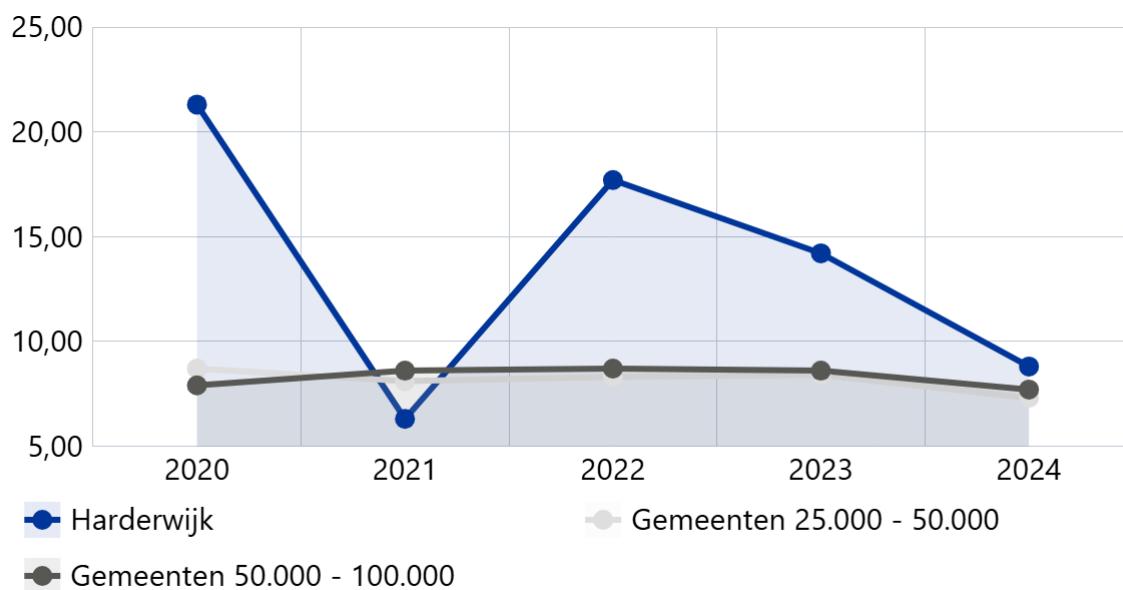


Bron: CBS

Vanuit het woonbeleid sturen we niet op de WOZ-waarde. De daadwerkelijke bereikbaarheid van woningen is afhankelijk van de transactieprijs (marktprijs) en van de financiële middelen van kopers. Daarbij telt ook het aantal beschikbare woningen mee. Schaarste drijft daarmee de prijs op.

De gemiddelde WOZ-waarde stijgt al een aantal jaren op rij. Hierin is de marktontwikkeling zichtbaar waarbij schaarste en een grote vraag leidt tot stijgende woningprijzen. Via ons woningbouwprogramma sturen wij erop dat er meer betaalbare woningen worden gebouwd die bereikbaar zijn voor o.a. starters. Daarnaast bieden we startersleningen aan om starters een extra zetje te geven op de woningmarkt.

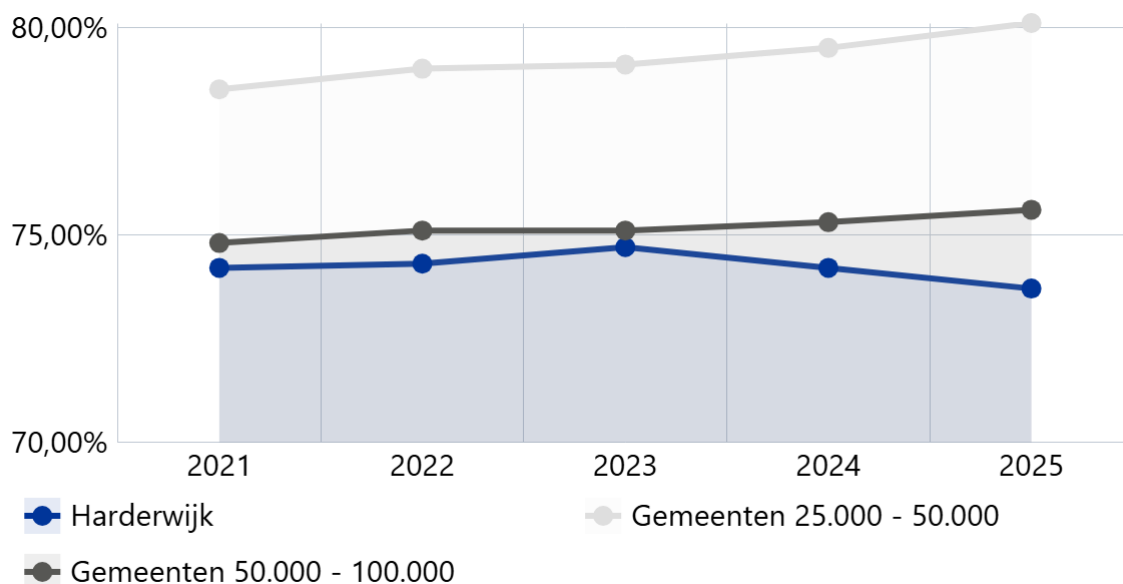
Nieuw gebouwde woningen per 1.000 woningen



Bron: BAG/ABF

We zien een dalende lijn sinds 2022. Het aantal opgeleverde woningen ten opzichte van het aantal inwoners is afgenomen. Onzekerheid m.b.t. stikstof, maar ook door bezwaren uit de omgeving hebben geleid tot vertraging van plannen. Het afgelopen jaar hebben we veel energie gestoken in het voorbereiden van plannen om zo het aantal nieuwe woningen de komende jaren fors te laten toenemen.

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)

De demografische druk geeft een beeld van het aandeel ouderen (65+) en jongeren (0-19 jaar) ten opzichte van het aantal inwoners tussen 19 en 65 jaar. Een hogere druk, vaak door vergrijzing, zorgt voor een grotere druk op de beroepsbevolking, zorg en pensioenen. Ons woningbouwprogramma bestaat wel voor 2/3 uit betaalbare woningen waarmee we aantrekkelijk zijn voor woningzoekenden en bijvoorbeeld jongeren uit Harderwijk hier kunnen blijven wonen. Dit heeft een positief effect op het 'beheersbaar' houden van de vergrijzing en houdt onze gemeente leefbaar en in balans. We zien dat Harderwijk er, ten opzichte van andere gemeenten uit de provincie positief uitspringt en dat er een dalende trend zichtbaar is. Ook dat is positief.

Facultatieve beleidsindicatoren 8.3 Wonen en bouwen

	Totaal	Huur		Goedkoop <269K	Koop		Onbekend
		Sociaal	Vrije sector		Betaalbaar 269K-405K	Midden 405K-530K	
Volkshuisvestelijk programma 2024 t/m 2030	4800	1290	480	480	960	960	150
Gerealiseerd 2024	293	56	17		32	38	87
Gerealiseerd 2025	317	10	7	9	50	81	35
Planaanbod 2026 t/m 2030*	3353	975	240	247	846	1045	
Totaal planaanbod 2024 t/m 2030*	3963	1041	264	256	928	1322	

* Betreft een momentopname

In dit overzicht is te zien welk deel van de woningbouwopgave uit het volkshuisvestelijk omgevingsprogramma tot en met 2025 is gerealiseerd. Ook zichtbaar is het planaanbod voor de komende jaren. Het verschil tussen de aantallen uit het volkshuisvestelijk omgevingsprogramma en het totale planaanbod (onderste regel) is het aantal woningen waarvoor nog plannen gemaakt moeten worden. We zien over alle prijssegmenten de behoefte aan meer plannen. De verschillen met voorgaande jaren zijn te verklaren doordat door o.a. stikstof en netcongestie plannen zijn uitgesteld waardoor ze gedeeltelijk na 2035 tot verwachte realisatie komen.

Totaaloverzicht Programma 8

Bedragen x €1.000

Exploitatie	Realisatie 2024	Primitieve begroting 2025	Begroting incl. wijzigingen 2025	Realisatie 2025	Resultaat 2025
Baten					
TV81 TV81 Ruimtelijke ordening	1.355	925	1.456	1.016	-440
TV82 TV82 Grondexploitatie (niet-bedrijventer.)	17.767	17.704	19.296	14.120	-5.177
TV83 TV83 Wonen en bouwen	1.254	904	1.564	3.591	2.027
Totaal Baten	20.376	19.533	22.317	18.727	-3.590
Lasten					
TV81 TV81 Ruimtelijke ordening	-2.592	-1.826	-2.667	-2.162	505
TV82 TV82 Grondexploitatie (niet-bedrijventer.)	-7.383	-17.704	-19.296	-11.340	7.957
TV83 TV83 Wonen en bouwen	-2.603	-3.043	-5.981	-3.263	2.719
Totaal Lasten	-12.578	-22.573	-27.945	-16.765	11.180
Onttrekkingen					
TV81 TV81 Ruimtelijke ordening	134	45	721	148	-573
TV83 TV83 Wonen en bouwen	212	348	2.708	423	-2.285
Totaal Onttrekkingen	345	393	3.430	571	-2.859
Stortingen					
TV81 TV81 Ruimtelijke ordening	-435	0	-192	-192	0
TV83 TV83 Wonen en bouwen	-38	-38	-727	-67	660
Totaal Stortingen	-473	-38	-919	-259	660
Gerealiseerd resultaat	7.670	-2.685	-3.118	2.274	5.392

Financiële analyse jaarrekening 2025 ten opzichte van begroting 2025

Bedragen x €1.000

Exploitatie	Begroting incl. wijzigingen 2025	Realisatie 2025	Resultaat 2025
Baten	22.317	18.727	-3.590
Lasten	-27.945	-16.765	11.180
Onttrekkingen	3.430	571	-2.859
Stortingen	-919	-259	660
Gerealiseerd resultaat	-3.118	2.274	5.392

Het resultaat van programma 8 is als volgt te verklaren:

Taakveld (Bedragen x 1.000)	Ondewerp	Bedrag afwijking	Verwijzing toelichting
	Onderhanden werken (regulier en budget neutraal)	212	1
	Kapitaallasten	37	2
	Doorberekende salariskosten	-	
8.1	Anterieure Overeenkomsten	-86	3
8.1	Overhead Regio Arrangement	-61	4
8.2	Grondexploitaties	2.745	5
8.2	Afsluiten Handelsweg	35	6
8.3	Realisatiestimulans	2.114	7
8.3	Omgevingsvergunningen/leges	387	8
8.3	Dwangsommen	155	9
8.3	Onderbezetting programma wonen	-163	10
	Diversen	17	
	Totaal	5.392	

Verklaring van de afwijkingen programma 8

1. Een totaaloverzicht van onderhanden werken wordt weergegeven in hoofdstuk 4.6.
2. Op de kapitaallasten zit een voordeel van afgerond € 37.000,-. Voor een verdere uitleg wordt verwezen naar het renteschema in de paragraaf Financiering.
3. Bij de 2e Tussentijdse rapportage was de verwachting dat de anterieure overeenkomst voor de Stadsdennengweg in 2025 zou worden ondertekend en daarmee de gemaakte kosten t/m 2025 (ca. € 113.000,-) als opbrengst kon worden verwerkt. Nu blijkt dat ondertekening is doorgeschoven naar 2026 wat tot een nadeel leidt. Op overige anterieure overeenkomsten is per saldo € 27.000,- meer aan opbrengsten gerealiseerd. Samen leidt dit tot een nadeel van € 86.000,- op de anterieure overeenkomsten.
4. Het Regio Arrangement laat in 2025 een onderbesteding zien. Vanuit de Regio is toegezegd dat de niet bestede middelen mogen worden ingezet in 2026. Het verschil van € 61.200,- binnen het Regio Arrangement op TV8.1 betreft overhead en landt als voordeel op TV0.4.
5. Dit voordeel betreft de tussentijdse resultaatnemingen naar aanleiding van de herziening van de grondexploitatieberekeningen Drielanden (€ 2.718.000,- voordelig) en Waterfront (€ 27.000,- voordelig). Voor verdere informatie over de grondexploitaties wordt verwezen naar de paragraaf Grondbeleid en de toelichting op de balanspost Voorraden/Bouwgrond in exploitatie.
6. Onder de balanspost Voorraden/Gronden en hulpstoffen heeft de gemeente Harderwijk de kosten en opbrengsten verantwoord voor het complex Handelsweg. Nu dit complex gereed is, kan de boekwaarde ten laste van de exploitatie worden gebracht. Dit leidt tot een voordeel van € 35.000,-.
7. De gemeente ontvangt vanuit het Rijk een bijdrage 'Realisatiestimulans' voor het bouwen van betaalbare woningen. Dit heeft geleid tot een voordeel van € 2.114.000,-. Voorgesteld wordt deze incidentele middelen toe te voegen aan de bestemmingsreserve Woonfonds.
8. Vergunningsaanvragen voor een aantal grotere projecten hebben geleid tot meer legesopbrengsten en tegelijkertijd meer kosten voor het vergunningsverleningsproces dan verwacht. Per saldo gaat het om een voordeel van € 387.000,-.
9. Op basis van meerdere invorderingsbesluiten zijn dwangsommen opgelegd. Deze worden in eerste instantie als 100% oninbaar beschouwd en gedoteerd aan de voorziening dubieuze debiteuren via taakveld 0.8 Overige baten en lasten. Tegenover het voordeel op taakveld 8.3 staat daarom in principe een gelijk nadeel op taakveld 0.8. Wanneer dwangsommen daadwerkelijk worden ontvangen, volgt een vrijval vanuit de voorziening. Dit leidt tot een werkelijk voordeel op taakveld 0.8.
10. Doordat bij de kadernota 2025-2029 een formatie uitbreiding is toegekend komt een claim op de bestemmingsreserve Woonfonds van € 163.000,- te vervallen.

