



## Routekaart versnelling woningbouw Gemeente Hellendoorn

# **“De stap naar 1.000 woningen”**

10 december 2024

## Voorwoord

Wonen is een basisbehoefte. Daarom willen we ervoor zorgen dat iedereen in onze gemeente Hellen-  
doorn een fijn thuis kan vinden. De komende jaren moeten we flinke stappen zetten om dit waar te  
maken. Met de “Routekaart versnelling woningbouw” willen we samen een helder pad uitstippelen  
naar meer woningen, voor iedereen die hier graag wil wonen. We hebben het concreet over 1.000  
nieuwe woningen voor 2033. Waarom een routekaart? De vraag naar woningen groeit snel en de druk  
op de woningmarkt neemt meer en meer toe. Het is dus belangrijk dat we keuzes maken. Door duidelijke  
prioriteiten te stellen, zorgen we voor een efficiënter en duidelijker planproces. We willen dat er  
sneller meer woningen komen. Daarvoor moeten we goed plannen, samen keuzes maken en onze  
ambities hooghouden. In deze routekaart leggen we onze doelen vast. We willen niet alleen sneller  
bouwen, maar ook slimmer bouwen. Door te werken met heldere afspraken en samen te blijven zoeken  
naar creatieve oplossingen, kunnen we onze ambities waarmaken. Dit vraagt om durf, doorzettings-  
vermogen en samenwerking. We hebben vertrouwen dat we dit samen kunnen bereiken. Laten we  
met energie en enthousiasme aan de slag gaan voor de toekomst van onze gemeente en voor al die  
mensen die op zoek zijn naar een thuis.

Met hartelijke groet,

Jan van den Bosch, wethouder Wonen



# Inhoudsopgave

<b>Voorwoord</b>	<b>2</b>
<b>Samenvatting</b>	<b>4</b>
<b>Doelen en ambities routekaart</b>	<b>4</b>
<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
<b>Leeswijzer</b>	<b>8</b>
<b>1. Beleidskader</b>	<b>9</b>
Woonvisie Hellendoorn: 'Van kwantitatieve opgave naar kwalitatieve kans!'	9
Woonzorgvisie Hellendoorn: 'Wonen en zorg in balans'	9
Brede omgevingsvisie: 'Hellendoorn 2024'	9
Masterplan Centrum Nijverdal en dorpsvisies/gebiedsvisies	9
Woondeal Twente: 'Wonen met kwaliteit'	10
Wet versterking regie volkshuisvesting	10
Doelgroepenbeleid en Doelgroepenverordening Gemeente Hellendoorn	10
<b>2. Analyse huidige situatie</b>	<b>11</b>
<b>3. Actieprogramma Wonen</b>	<b>15</b>
<b>Actie 1: Regie voeren en prioriteiten stellen</b>	<b>16</b>
3.1.1 Regie voeren	16
3.1.2 Focus op de opgave	16
3.1.3 Focus op prioritaire projecten	16
3.1.4 Focus op sleutelprojecten	17
<b>Actie 2: Omzetten zachte naar harde plannen</b>	<b>18</b>
3.1.5 Meer harde plancapaciteit realiseren, zodat bouwen mogelijk is	18
3.1.6 Situationeel grondbeleid	19
<b>Actie 3: Meer verantwoordelijkheden en eigenaarschap bij markt</b>	<b>19</b>
3.1.7 Versnelling uitgevoerd door ervaringsdeskundigen	19
3.1.8 Snelle realisatietermijnen	20
<b>Actie 4: Optimalisatie Planproces</b>	<b>21</b>
3.1.9 Duidelijkheid, zowel intern als extern	21
3.1.10 Integrale aanpak	21
3.1.11 Niet meer vrijblijvend	21
3.1.12 Stimuleren van eigen kracht van de inwoner. We verwijzen actief naar het omgevingsloket en stimuleren zo dat inwoners meer zelfredzaam worden	21
<b>Actie 5: Capaciteit en financiën op orde</b>	<b>23</b>
3.1.13 Voldoende henz aan dek	23
3.1.14 Ruimte creëren voor medewerker	23
<b>Actie 6: Inzetten op draagvlak en participatie</b>	<b>24</b>
3.1.15 Alle belangen afwegen	24
3.1.16 Betrokkenheid van de gemeenteraad is gewenst en noodzakelijk	24
<b>Actie 7: Subsidies en samenwerken</b>	<b>25</b>
3.1.17 Alle kansen benutten	25
<b>Actie 8: Inzetten modulaire woningbouw</b>	<b>26</b>
3.1.18 Modulair bouwen	26
<b>4. Focus!</b>	<b>27</b>
<b>Tabel Planning woningbouw</b>	<b>28</b>
<b>5. Risico's en beheersmaatregelen</b>	<b>29</b>
5.1 Gebrek aan beschikbare locaties	29
5.2 Onvoldoende betaalbare woningen	29
5.3 Vertragingen en realisatie	29
5.4 Onvoldoende participatie	29
5.5 Financiële risico's	29
<b>6. Afsluitend</b>	<b>30</b>
<b>Verklarende woordenlijst</b>	<b>31</b>

## Samenvatting

De gemeente Hellendoorn heeft zich ten doel gesteld om voor 2033 1.000 nieuwe woningen te realiseren. We streven hierbij naar een plancapaciteit van 130% om vertraging en uitval te kunnen opvangen. Dit betekent dat er voor 1.300 woningen aan harde plancapaci-

teit toegevoegd moet worden. De “Routekaart versnelling woningbouw” vormt de leidraad voor het behalen van deze doelen en biedt een actiegericht plan waarin versnelling, duurzaamheid, betaalbaarheid en participatie centraal staan.

## Doelen en ambities routekaart

### De kern van de routekaart

Om de woningbouwopgave te versnellen, zet Hellendoorn in op vier hoofddoelen. Ten eerste wordt gestreefd naar het vergroten van de harde plancapaciteit en het verminderen van barrières in procedures. Daarnaast wordt de nadruk gelegd op betaalbare en diverse woningen, waarbij sociale huur, middenhuur en betaalbare koop centraal staan. Tegelijkertijd is er aandacht voor duurzaamheid, met innovatieve bouwmethoden zoals modulair en circulair bouwen. Tot slot speelt samenwerking en participatie een sleutelrol, waarbij zowel inwoners als samenwerkingspartners actief worden betrokken.

### Actiepunten voor succes

Om deze ambities waar te maken, zijn een aantal concrete acties geformuleerd:

**Regie en prioritering:** Het opzetten van een kernteam moet zorgen voor efficiënte coördinatie en versnelling. Er wordt gefocust op sleutelprojecten zoals De Grave en Hoge Dijkje. Daarnaast biedt een afwegingskader houvast om prioriteiten te stellen en kansrijke projecten te selecteren.

**Zachte plannen omzetten naar harde plannen:** Om de bouw mogelijk te maken, wordt ingezet op versnelde procedures zoals Bopa. Samenwerkingsafspraken met marktpartijen moeten zorgen voor heldere afspraken en snelle uitvoering.

**Betrokkenheid van de markt vergroten:** Marktpartijen worden gestimuleerd om binnen duidelijke kaders voor woningmix en kwaliteit te opereren.

Door contractuele afspraken over realisatietermijnen (maximaal twee jaar na vergunningverlening) wordt vertraging geminimaliseerd.

**Optimalisatie van processen:** Transparantie en duidelijke communicatie staan centraal, ondersteund door visuele procesplaten. Een integrale aanpak door initiatieventafels moet zorgen voor betere afstemming tussen betrokken partijen.

**Inzet op participatie en draagvlak:** Participatieprocessen worden versterkt door de Leidraad voor participatie te volgen en inwoners vroegtijdig te betrekken. Ook de gemeenteraad speelt een belangrijke rol bij monitoring en rapportages om het beleid te ondersteunen.

**Financiële en personele versterking:** Extra budget en capaciteit worden gericht op prioritaire projecten. Subsidies worden actief benut en gereserveerd in de “Reserve versnelling woningbouw” om projecten financieel te ondersteunen.

**Modulair bouwen stimuleren:** Sneller en efficiënter bouwen wordt mogelijk gemaakt door de inzet van prefab-methoden. Twee locaties worden al ontwikkeld voor modulair woningbouw, terwijl er naar nieuwe kansen wordt gezocht.

### Risico's en oplossingen

Hoewel de ambities groot zijn, erkent de gemeente dat er ook uitdagingen zijn. Gebrek aan bouwlocaties wordt aangepakt door strategische grondaankopen en waar mogelijk versnelling van planningsprocedures. Samen-



werking met Reggewoon moet zorgen voor voldoende betaalbare woningen. Vertragingen in realisatie worden beperkt door inzet van een kernteam en externe experts, terwijl transparante communicatie helpt om participatie te waarborgen. Tot slot worden financiële onzekerheden opgevangen door subsidies en gereserveerde middelen.

### Vooruitblik

De “Routekaart versnelling woningbouw” staat

voor een innovatieve en daadkrachtige aanpak waarmee Hellendoorn zich voorbereidt op de toekomst. Door samenwerking met partners, een efficiënte regie en een sterke focus op betaalbaarheid en duurzaamheid, legt de gemeente een stevige basis voor groei. Met deze routekaart wil Hellendoorn niet alleen voldoen aan de huidige woningbehoefte, maar ook bouwen aan een diverse en toekomstbestendige leefomgeving waar iedereen zich thuis kan voelen.



*Officiële handeling in Hellendoorn Noord door Wethouder Jan van den Bosch*





*Herontwikkelingslocatie Markt Nijverdal*



## Inleiding

Het college is, binnen de door de raad vastgestelde kaders, in basis verantwoordelijk voor de realisatie van voldoende (betaalbare) woningen. De woningmarkt is uit balans en er is op dit moment een groot tekort aan woningen. Een belangrijke oplossing hiervoor is het versneld toevoegen van (betaalbare) woningen.

Waar we een aantal jaren geleden uitgingen van een groeiopgave van ruim 700 woningen, zijn er volgens de nieuwste prognoses bijna 1.000 extra woningen nodig tot 2033 om voldoende woningen voor de eigen bevolking te kunnen voorzien. Dat is onder andere nodig om de huidige wachttijden voor sociale huurwoningen te verkorten en de beschikbaarheid voor koopwoningen te vergroten. Enerzijds om alle inwoners de mogelijkheid te geven in Hellendoorn te blijven wonen, maar ook te voorzien in de extra opgave vanuit instroom van diverse doelgroepen en inwoners van buiten de gemeente de kans bieden om een woning te betrekken in onze gemeente.

De gemeente Hellendoorn spreekt de ambitie om 1.000 woningen te bouwen in de periode 2022 tot 2033. Ook na 2033 is er nog een forse groei in het aantal woningen te verwachten.

Daarom is een versnelling noodzakelijk. Met behulp van deze routekaart geven we richting aan deze versnelling. Het afwegingskader, dat onderdeel uitmaakt van deze routekaart, geeft een handvat voor het prioriteren. Niet alles kan en niet alles kan tegelijk. Prioriteiten stellen is dus noodzakelijk om onze energie te richten op de plannen die de meeste toegevoegde waarde hebben.

Daarnaast is het nodig om belangrijke beleidskaders te verduidelijken en te updaten. Bijvoorbeeld onze woon-/ woonzorgvisie, instrumenten ten behoeve van het vastleggen van sociale en betaalbare koop en huurwoningen, de doelgroepenverordening, de starterslening

en de Omgevingsvisie Hellendoorn 2040 en (aanvullend daaraan) het opstellen van visies die betrekking hebben op een bepaald gebied of kern.

De werkprocessen kunnen slimmer en efficiënter worden georganiseerd, bestuurlijke besluitvorming kan worden verbeterd en extra middelen kunnen de bouwproductie gaande houden. Om de gewenste versnelling te realiseren is dit actieplan opgesteld langs samenhangende thema's: prioriteren en in lijn met de woonvisie en woningmarktanalyse afgewogen versnellen, het verbeteren van interne en externe werkprocessen en het gebruiken van de financiële investeringsruimte om projecten vlot te trekken.

Momenteel wordt ook druk gewerkt aan de Omgevingsvisie Hellendoorn 2040. Hierin leggen we onze ideeën en doelen voor onze leefomgeving vaststellen. Eén van de vragen die daar aan de orde komt, is de vraag of we als gemeente Hellendoorn tot 2040 de ambitie hebben om in inwonersaantal te groeien of niet. Daar ziet deze routekaart niet op toe. Mocht dit onderdeel worden van de Omgevingsvisie, dan wordt de "Routekaart versnelling woningbouw" hierop aangepast.

Kernpunten van de doelen en ambities zijn:

Harde plancapaciteit 1.300 woningen in 2033

Prioriteren

Regie voeren

Versnellen

Optimaliseren

Participeren

Samenwerken

**ACTIE:** Er liggen harde afspraken met de Provincie Overijssel en het rijk om ruim 725 woningen te realiseren voor 2030. De ambitie van het college en de raad van Gemeente Hellendoorn liggen hoger, hierbij gaat het om 1.000 woningen tot 2032. Om ervoor te zorgen dat deze aantallen behaald worden streven we naar een harde plancapaciteit van 130%. Dit betekent dat er op 1-1-2033 een harde plancapaciteit gewenst is van circa 1.300 woningen. De verwachting is dat dit met de huidige planvoorraad niet haalbaar is. Daarom ligt er de noodzaak om te zoeken naar uitbreidingslocaties waar grote volumes gerealiseerd kunnen worden.

## *Leeswijzer*

Deze leeswijzer helpt u om snel de relevante onderdelen te vinden.

### **1. Beleidskader (pagina 9)**

Hier wordt ingegaan op relevante beleidsdocumenten, zoals de woonvisie, woonzorgvisie en regionale en landelijke afspraken zoals de Woondeal Twente en de Wet versterking regie volkshuisvesting.

### **2. Analyse huidige situatie (pagina 11)**

Context en motivatie voor de routekaart. Hier wordt uitgelegd wat de huidige situatie is, welke vraagstukken er liggen, waarom de gemeente deze stap zet en welke uitdagingen op de woningmarkt spelen.

Doelen en ambities

Een overzicht van de hoofddoelen, waaronder:

- De realisatie van een harde plancapaciteit van 1.300 woningen.
- Het versnellen van processen.
- Het creëren van voldoende betaalbare, duurzame woningen.
- Samenwerking en participatie bevorderen.

### **3. Actieprogramma Wonen (pagina 15)**

Dit hoofdstuk beschrijft de acht concrete acties die nodig zijn om de doelen te behalen. Elke actie wordt verder uitgewerkt met specifieke taken.

### **4. Focus (pagina 27)**

Hier vindt u een terugblik op wat al is bereikt en welke projecten prioriteit krijgen in de komende jaren. Inclusief een tabel met geplande bouwprojecten per kern en de realisatietermijn.

## *Bijlagen en verdiepende informatie*

Afwegingskader woningbouwplannen: Criteria waarmee plannen beoordeeld worden.

Dinkla-schema: Een model voor efficiëntere werkprocessen.

## *Tips voor het lezen*

- Voor beleidsmakers en projectontwikkelaars: Focus op het beleidskader (hoofdstuk 1) en het actieprogramma (hoofdstuk 3) voor relevante kaders en procedures.
- Voor inwoners en belanghebbenden: Lees de inleiding en samenvatting van doelen en acties voor een snel overzicht van wat de plannen betekenen, bekijk in de tabel waar op korte termijn woningen gerealiseerd gaan worden.
- Voor partners en subsidiegevers: Kijk naar de financiële en samenwerkingsaspecten in hoofdstuk 3.7.



## Beleidskader

Deze routekaart voor versnelling van de woningbouw staat niet op zichzelf. In dit hoofdstuk zoomen we daarom in op de belangrijkste doelen en ambities uit de gemeentelijke woon- en woonzorgvisie en de regionale Woondeal Twente. Deze uitgangspunten vormen de basis voor de verdere uitwerking van de actiepunten.

### Woonvisie Hellendoorn: 'Van kwantitatieve opgave naar kwalitatieve kans!'

In de woonvisie van de gemeente Hellendoorn (2020-2025) wordt ingezet op woningbouwplannen die voorzien in een actuele lokale behoefte<sup>1</sup>. Nieuwbouw is in alle kernen gewenst, mits deze duurzaam bijdraagt aan de kwaliteit en in verhouding staat tot de bestaande woningvoorraad in de kern. De gemeente zet daarnaast in op de diversiteit van verschillende doelgroepen. Hiervoor stimuleren zij toekomstbestendige woningbouwconcepten die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen. Om starters én ouderen te bedienen zet de gemeente daarnaast in op meer middenhuur en het bouwen van levensloopbestendige nieuwbouwwoningen. Deze worden zoveel mogelijk gebouwd in de buurt bij voorzieningen. Daarnaast faciliteert de gemeente nieuwbouw op structuurversterkende plekken: transformatie, sloop-nieuwbouw en inbreiding gaat voor uitbreiding. Ook stimuleert de gemeente (CPO-)projecten die voorzien in een lokale behoefte en initiatieven vanuit de samenleving. Dit alles met behoud van een hoge woonkwaliteit, voldoende ruimte voor groen en aandacht voor het klimaat en de natuur.

### Woonzorgvisie Hellendoorn: 'Wonen en zorg in balans'

De gemeente Hellendoorn wil dat haar inwoners (met zorgvraag) zo lang mogelijk zelfstandig en passend (thuis) kunnen blijven wonen. In de gemeentelijke woningbouwprogrammering moet daarom voldoende aandacht zijn voor woningtypen die geschikt zijn voor ouderen en andere zorgbehoevenden. Deze moeten

zoveel mogelijk rondom gemeenschappelijke voorzieningen (zoals ontmoetingsruimtes en groene gebieden) en op goed bereikbare locaties gerealiseerd worden. Het streven is daarnaast om binnen elke kern de hiervoor benodigde woonzorgvoorzieningen beschikbaar te hebben. In kleinere kernen worden daarom initiatieven voor kleinschalige woonzorgprojecten gestimuleerd. Voor het beoordelen van deze plannen gebruikt de gemeente het al bestaande 'afwegingskader woonzorginitiatieven'.

### Brede omgevingsvisie: 'Hellendoorn 2040'

De samenleving verandert snel. Hellendoorn staat voor grote uitdagingen op het gebied van woningbouw, duurzaamheid, gezondheid en bereikbaarheid. De gemeente Hellendoorn werkt daarom op dit moment aan een brede omgevingsvisie 'Hellendoorn 2040'. In deze visie werkt de gemeente aan een toekomstplan waarin ideeën en doelen voor de leefomgeving zijn vastgelegd. Per kern wordt bekeken of er een gebiedsaanpak wordt opgesteld.

### Masterplan Centrum Nijverdal en gebiedsaanpak

De gemeente werkt op dit moment aan een vervolg op het Masterplan voor het centrum van Nijverdal. In dit Masterplan wordt onder andere gekeken naar waar in het centrum kansen liggen voor nieuwe en/of andere functies. Wonen is één van deze functies. Voor deelgebieden in het centrum zullen gebiedspaspoorten worden opgesteld. Daarin zal de beoogde functiemix per gebied worden aangegeven en een toekomstperspectief worden geschetst. Hierbij zullen ook uitspraken gedaan worden over waar wonen wel en waar wonen niet gewenst is. Daarnaast gaat de gemeente dorpsvisies ontwikkelen voor alle kernen. In deze visies wordt het gewenste toekomstbeeld van een kern geschetst. De visie voor Daarlerveen wordt inmiddels opgesteld. De visies voor de andere kernen volgen nog.

1. Op dit moment werkt Team Wonen aan nieuw volkshuisvestelijk beleid. Dit beleid is naar verwachting in 2025 gereed.

### Woondeal Twente: 'Wonen met kwaliteit'

In de Woondeal Twente<sup>2</sup> zijn afspraken vastgelegd tussen het Rijk, de provincie Overijssel en de Twentse gemeenten. Er zijn afspraken gemaakt over de bouwopgave, versnelling, betaalbaarheid en duurzaamheid en toekomstbestendigheid. Ten aanzien van betaalbaarheid is afgesproken dat nieuwe woningbouwplannen 30% sociale huur, 40% middenhuur en/of betaalbare koop en 30% dure woningen bevatten. Dit is een inspanningsverplichting die op gemeentelijke schaal geldt. Daarnaast streeft de regio om in 2030 minimaal de helft van het aantal woningen circulair te laten bouwen. Circulair, klimaat adaptief en natuurinclusief bouwen wordt daarom gestimuleerd.

In 2025 wordt de Woondeal met het rijk herijkt. Voor gemeente Hellendoorn betekent dit dat de sleutelprojecten worden herschikt en dat er nieuwe sleutelprojecten worden vastgesteld. De prioritaire projecten uit de routekaart zorgen voor input hiervoor.

### Wet versterking regie volkshuisvesting

Op dit moment wordt er gewerkt aan een nieuwe wet. De Wet versterking regie volkshuisvesting (hierna: Wvrv). Het wetsvoorstel zorgt ervoor dat overheden weer kunnen sturen op hoeveel, waar en voor wie zij gaan bouwen. De wet geeft overheden de instrumenten die zij nodig hebben om met meer regie – en met meer tempo – te sturen op de kwantitatieve én kwalitatieve woningbouwopgave.

In het wetsvoorstel staat bijvoorbeeld dat twee derde van alle nieuwbouw moet bestaan uit betaalbare woningen. Gemeenten die in hun bestaande voorraad minder sociale huurwoningen

hebben dan gemiddeld in Nederland (27%) nemen daarbij minimaal 30% sociale huurwoningen op in hun nieuwbouwprogrammering. Ook moeten gemeenten (regionaal) vastleggen hoe zij zorgen voor voldoende geschikte woningen voor aandachtsgroepen (waaronder ook ouderen).

Naast het realiseren van voldoende betaalbare en geschikte woningen heeft het wetsvoorstel ook als doel om met kortere procedures de woningbouw te versnellen. Naast dat beroepen versneld worden behandeld door de bestuursrechter, vervalt de ladder voor duurzame verstedelijking voor projecten tot 50 woningen. Ook worden gebouwen bij mantelzorgwoningen vergunning vrij.

Daarnaast gaan straks, als gevolg van de Wvrv, de routekaart en de geactualiseerde woon(zorg) visie samen deel uitmaken van het verplicht te op te stellen volkshuisvestingsprogramma.

### Doelgroepenbeleid en Doelgroepenverordening Gemeente Hellendoorn

Ten aanzien van betaalbaarheid is in de Woondeal Twente afgesproken dat nieuwe woningbouwplannen 30% sociale huur, 40% middenhuur en/of betaalbare koop en 30% dure woningen bevatten. Gemeente Hellendoorn heeft dit vertaald naar 30% sociale huur of goedkope koop, 40% middenhuur en/of betaalbare koop en 30% vrije sector woningen. De bij dit doelgroepenbeleid behorende prijs-categorieën zijn vastgelegd in de door de raad op 16-05-2023 vastgestelde doelgroepenverordening. Voor wat betreft het deel sociale huurwoningen wordt nauw samengewerkt met Reggewoon.

2. Op dit moment werkt Provincie Overijssel samen met de Twentse Gemeenten aan een herziening van de Woondeal. Hier hoort ook een herijking of aanpassing van de sleutelprojecten bij.

## 2. Analyse huidige situatie

### Woningmarktanalyse

In 2024 is een woningmarktanalyse uitgevoerd. De analyse geeft inzicht in de woningbehoefte in de gemeente Hellendoorn. Het doel van het onderzoek is om een basis te bieden voor het woonbeleid door de toekomstige woningbehoefte in kaart te brengen, zowel kwantitatief als kwalitatief. De input wordt meegenomen in het opstellen bij nieuw beleid en bij de uitwerking van woningbouwplannen.

Belangrijke punten:

- **Demografie:** De gemeente kampt met vergrijzing, een daling van het aantal kinderen en een licht negatief geboortesterftecijfer. De huishoudens zullen naar verwachting licht toenemen tot 2033 en daarna afnemen.
- **Woningmarkt:** Er is een tekort aan betaalbare woningen (vooral voor jongeren), terwijl er overschotten zijn in hogere prijsklassen. De interne verhuismobiliteit is hoog, maar jongeren hebben moeite met het vinden van betaalbare woningen.
- **Prognoses en modellen:** Met modellen als MARK DEMOD en SENSUB wordt gekeken naar woningtekorten, demografische trends en doorstroombmogelijkheden. Drie varianten zijn uitgewerkt om de impact van beleid te simuleren.
- **Conclusies:** Zonder interventies nemen overschotten in sommige woningcategorieën toe, en blijft de uitstroom van jongeren groot. Beleidsmaatregelen zoals het bevorderen van doorstroming en gericht bouwen voor jongeren kunnen deze trends verbeteren.
- **Aanbevelingen:** Het rapport adviseert versnelling van woningbouw, monitoring van tekorten en een focus op het binden van jongeren aan de gemeente.

De woningmarkt in Hellendoorn verkeert in een zorgwekkende situatie door een combinatie van factoren zoals hierboven ook weergegeven: een toenemende woningbehoefte, demografische

veranderingen, en een ontoereikende woningvoorraad die niet aansluit op de behoeften van de huidige en toekomstige bewoners. Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt een acuut tekort aan betaalbare huur- en koopwoningen, terwijl het aanbod in de duurdere segmenten toeneemt. Dit heeft directe gevolgen voor diverse groepen, zoals jongeren en starters, die moeilijk een betaalbare woning kunnen vinden en daardoor steeds vaker uitwijken naar omliggende gemeenten.

### Verdiepingsslag

Samen met de plaatselijk belangen en de dorpsraden wordt gekeken naar de specifieke behoefte aan woningbouw per kern. Team Wonen ondersteunt hen in het uitzetten van enquêtes die inzicht geven in de wensen van de inwoners. In de afgelopen jaren hebben nagenoeg alle kernen hier invulling aan gegeven. Zo voerden in mei-juni 2024 de gemeente en Dorpsraad Hellendoorn een onderzoek uit naar de woningbehoefte in de kern Hellendoorn. Met 451 reacties geeft de enquête inzicht in de woonwensen en de noodzaak voor nieuwe woningen in het dorp. In december 2023 is er een enquête uitgezet in overleg met Plaatselijk Belang Hulslen, waar 250 inwoners op hebben gereageerd. In het najaar van 2023 is er door Plaatselijk Belang Daarlerveen een enquête uitgezet die 136 reacties heeft opgeleverd. In 2020 is er door Plaatselijk Belang Daarle een enquête uitgezet die 179 reacties heeft opgeleverd en tot slot is er de enquête uitgevoerd door Plaatselijk Belang Haarle, uitgevoerd in 2019, die 673 reacties heeft opgeleverd. De uitkomsten van deze enquête hebben direct input geleverd door de uitwerking van het stedenbouwkundig plan van de nieuwe uitbreiding in Haarle, De Grave.

### Onderzoek rekenkamercommissie West-Twente

In het voorjaar van 2023 heeft de rekenkamercommissie West-Twente onderzoek gedaan naar het woonbeleid van de gemeente Hellen-



doorn. Uit dit onderzoek blijkt dat er een aantal aandachtspunten is: een gebrek aan een uitvoeringsprogramma belemmert inzicht en voortgang, samenwerking met woningcorporaties en marktpartijen kan beter, en de gemeenteraad mist informatie om effectief te sturen.

De rekenkamercommissie adviseert om de woonvisie te actualiseren, de informatievoorziening voor de raad te verbeteren, een uitvoeringsprogramma met jaarlijkse doelen op te stellen en de raad een sterkere aanjagersrol te geven. Met deze verbeteringen kan het woonbeleid effectiever en transparanter worden uitgevoerd. Sociale huurwoningen

### Sociale huurwoningen

Als we kijken naar de ontwikkeling van de vraag naar sociale huurwoningen in de gemeente Hellendoorn zien we dat de vraag naar de sociale huurwoningen is toegenomen. Het aantal reacties van woningzoekenden op een beschikbare woning neemt per jaar iets toe. Een verklaring voor de toename is te vinden in de afname van het aantal mutaties (minder verhuizingen), meer directe toewijzingen aan doelgroepen (waaronder statushouders) maar ook het gegeven dat de koopwoningen onbereikbaar zijn geworden waardoor meer mensen dan enkele jaren geleden, een woning zoeken op de huurmarkt. Er zijn op dit moment twee corporaties actief binnen onze gemeente, namelijk Reggewoon en WoonZorgNederland.

Reggewoon huisvest overwegend 1 en 2 persoonshuishoudens. Dit zijn veelal personen tot ongeveer 30 jaar. Ook relatief veel ouderen vanaf 75 jaar vinden een woning bij Reggewoon. Reggewoon heeft in totaal ruim 3.000 woningen in de gemeente Hellendoorn.

WoonZorgNederland heeft in totaal 60 woningen binnen gemeente Hellendoorn, gelegen in twee zorgcomplexen.

### Woninghuren.nl

Op 28 maart 2023 ging de website [www.woninghuren.nl](http://www.woninghuren.nl) live. Hierop bieden 13 woningcorporaties hun woningen aan in Twente en de Achterhoek. Hierop is te zien dat het aantal

reacties per advertentie is toegenomen. Binnen woninghuren.nl werd in 2023 gemiddeld 389 keer op een advertentie gereageerd. Voor gemeente Hellendoorn is op een advertentie gemiddeld 245 gereageerd. De woningzoekenden die Reggewoon in 2023 heeft gehuisvest, komen voor 80% uit de gemeente Hellendoorn.

### Behoeftte aan sociale huurwoningen

Voor sociale huurwoningen binnen de gemeente Hellendoorn zijn de wachttijden erg lang. Op dit moment kan deze oplopen tot wel 7,5 jaar. Het woningbehoefteonderzoek zegt meer over de sociale huursector in gemeente Hellendoorn. Zo wordt gesteld dat er op de lange termijn geen grote druk is op de sociale huurmarkt, behalve in het segment levensloopbestendige sociale huurwoningen. Hier wordt wel een groeiende vraag verwacht, met name door vergrijzing. Op termijn ontstaat een overschot aan sociale huurwoningen die niet geschikt zijn voor ouderen of bewoners met specifieke zorgbehoeften. Levensloopbestendige woningen: Er is een duidelijke behoefte aan meer levensloopbestendige woningen in de sociale sector, aangezien deze bijdragen aan doorstroming van ouderen en de instroom van jongeren. Starters en jongeren: Jongeren hebben moeite om een betaalbare huurwoning te vinden, wat hun verhuismobiliteit beperkt en bijdraagt aan de uitstroom naar andere gemeenten. Dit probleem is relevant voor zowel sociale huur als betaalbare koopwoningen.

De sociale sector in Hellendoorn staat voor de uitdaging om een balans te vinden tussen de huidige overschotten aan niet-levensloopbestendige woningen en de groeiende vraag naar levensloopbestendige sociale huurwoningen en woningen voor jongeren. Beleidsmaatregelen die toewijzing aan jongeren en transformatie van bestaande woningen stimuleren, zijn essentieel om de sociale sector beter af te stemmen op de toekomstige vraag.

### Verkoop van sociale huurwoningen

Er is een tekort aan goedkope woningen zowel in bestaande bouw als in nieuwbouw. Regge-

woon is een van de weinige aanbieders van dit product in de gemeenten Hellendoorn. Reggewoon ziet dat met het verkopen van versnipperd bezit aan de vraag van huurders en aan de starters wordt voldaan. Reggewoon verkoopt het versnipperd bezit en geeft daarmee invulling aan de vraag naar goedkope woningen.

### Wensportefeuille

Voor het merendeel van de sociale woningvoorraad geldt dat dit bezit nog jaren door geëxploiteerd kan worden. Er worden nieuwe woningen gebouwd om aan de vraag van woningzoekenden te voldoen maar ook om vastgoed te vernieuwen en te groeien naar een groter bezit sociale huurwoningen in 2040. Reggewoon heeft hiervoor een wensportefeuille opgesteld. Reggewoon streeft naar het realiseren deze wensportefeuille door onderstaande 7 uitgangspunten te volgen

- Voor Gemeente is Reggewoon partner als het gaat om toevoeging van sociale huurwoningen. Zij pakken deze rol actief op.
- Reggewoon wil tenminste voldoen aan de behoefte zoals verwoord in de recente woningmarktonderzoeken.

- Reggewoon is bereid en in staat om meer sociale huurwoningen toe te voegen dan volgens de woningmarktonderzoeken nodig is om zo aan de groeiende vraag te voldoen.
- Reggewoon houden vast aan haar verkoopprogramma vanwege verversing van het vastgoed en omdat zij met verkoop huurders en starters uit ons werkgebied bedienen.
- Reggewoon verwacht dat Gemeente Hellendoorn locaties aanbiedt waar uitbreiding van de sociale huurwoningenvoorraad gerealiseerd kan worden.

Ook hebben we als gemeente (vooralsnog) een maatschappelijke verantwoordelijkheid en wettelijke verplichting om statushouders en Oekraïense vluchtelingen te huisvesten. Qua huisvesting statushouders hebben we in 2023 en 2024 onze taakstelling niet gehaald. Voor met name de doelgroep statushouders zijn we afhankelijk van het aanbod van sociale huurwoningen van Reggewoon.





## Plancapaciteit

In 2022 is de ambitie om de komende tien jaar 1.000 woningen te bouwen (en dus 1.300 woningen aan de harde plancapaciteit toe te voegen) in het collegeprogramma opgenomen.


Op 1 december 2024 bedroeg het aantal woningen aan harde plancapaciteit 48. Voor ruim 125 woningen en 54 woonzorgeenheden geldt dat het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd of een Bopa of omgevingsvergunning is verleend.

Bovendien staan er ongeveer 1.600 woningen op de lijst met zachte plannen.

Om ervoor te zorgen dat deze aantallen behaald worden streven we naar een harde plancapaciteit van 130%. Dit betekent dat er op 1-1-2033 een harde plancapaciteit gewenst is van circa 1.300 woningen.

De verwachting is dat dit met de huidige planvoorraad niet haalbaar is. Daarom ligt er de noodzaak om te zoeken naar uitbreidingslocaties waar grote volumes gerealiseerd kunnen worden.

Het vestigen van het voorkeursrecht op de locatie Nijverdal-Zuid is hier een goed voorbeeld van.



*Nieuwe uitbreidingslocatie Nijverdal-Zuid. In december 2024 vestigde Het College van B&W hier een voorkeursrecht.*



### 3. Actieprogramma Wonen

Om van visie tot bouwplan te komen, zijn meerdere stappen en uitwerkingen nodig, die telkens meer details bevatten en waar verschillende collega's van verschillende disciplines bij betrokken zijn. Het ruimtelijk planproces geeft richting aan de wijze waarop we projectmatig werken aan ontwikkelopgaven in onze gemeente.

De ambities binnen Gemeente Hellendoorn zijn hoog op verschillende vlakken zoals ruimtelijke kwaliteit, betaalbaarheid, mobiliteit en duurzaamheid. Het risico bestaat dat gestart

wordt met hogere ambities dan financieel kan worden waargemaakt, waardoor gedurende de rit moet worden bijgestuurd. Ontwikkelingen lopen dan vertraging op. Dat betekent dat er - naast meer duidelijkheid vooraf - ook meer middelen nodig zijn om ambities overeind te houden.

Bovenstaande vertaalt zich in een Actieprogramma Wonen, bestaand uit 8 acties, deels al ingezet met punten om verder te verscherpen en deels nieuw. In dit hoofdstuk worden de nader uit te werken actiepunten toegelicht.

#### Actie 1: Regie voeren en prioriteiten stellen

*Regie voeren*  
*Focus op de opgave*  
*Focus op priotaire projecten*  
*Focus op sleutelprojecten*

#### Actie 2: Omzetten zachte naar harde plannen

*Meer harde plancapaciteit realiseren, zodat bouwen mogelijk is*  
*Situationeel grondbeleid*

#### Actie 3: Meer verantwoordelijkheden en eigenaarschap bij markt

*Versnelling uitgevoerd door ervaringsdeskundigen*  
*Snelle realisatietermijnen*

#### Actie 4: Optimalisatie Planproces

*Duidelijkheid, zowel intern als extern*  
*Integrale aanpak*  
*Niet meer vrijblijvend*

#### Actie 5: Capaciteit en financiën op orde

*Voldoende hens aan dek*  
*Ruimte creëren voor medewerkers*

#### Actie 6: Inzetten op draagvlak en participatie

*Alle belangen afwegen*  
*Betrokkenheid van de gemeenteraad is gewenst en noodzakelijk.*

#### Actie 7: Subsidies en samenwerken

*Alle kansen benutten*

#### Actie 8: Inzetten modulaire woningbouw

*Modulair bouwen*

Afbeelding 1. Acties behorend bij Actieprogramma Wonen Gemeente Hellendoorn

## Actie 1: Regie voeren en prioriteiten stellen

### 3.1.1 Regie voeren

Een belangrijk aspect voor het prioriteren van projecten is de mate waarin we als gemeente zelf regie kunnen voeren op de voortgang van de ontwikkeling. Regie voeren is het best uitvoerbaar als de grond in gemeentelijk eigendom is. Daarbij is het niet per se noodzakelijk om het gehele eigendom te hebben. Strategisch eigendom, of eigendom van enkele percelen kan hier al voldoende zijn. Regie voeren is ook zoeken naar partners die graag voortgang willen maken en waarmee we prettig samenwerken. Regie voeren is daarnaast ook initiatief nemen, aanjagen en partijen samenbrengen. Hierop gaan we actiever inzetten.

### 3.1.2. Focus op de opgave

Kijkend naar de woningbouwopgave gaat het binnen gemeente Hellendoorn om een behoorlijk aantal plannen en locaties, waarbij de volgorde vaak relevant is en de beïnvloedingsruimte op aspecten als kwaliteit, tijd en geld divers is. Om deze puzzel te leggen zijn regie en integraal handelen nodig, evenals een goede interactie met de markt. Bovendien is het juist de bedoeling om vanuit het geheel per plan tot kaderstelling te komen, om vervolgens plannen versneld uit te kunnen (laten) voeren.

Gezien deze overwegingen wordt gekozen voor het inrichten van een kernteam met specialisten bij voorkeur met medewerkers uit de eigen organisatie, met kennis van de omgeving, kennis over het gemeentelijk beleid en de organisatie en autonoom adviserend aan het management, college en gemeenteraad. Zodoende worden de kwaliteiten, kennis en netwerken van de eigen organisatie benut en tevens wordt nieuwe kennis op deze wijze ook behouden. Het is hiervoor noodzakelijk om extra ambtelijke capaciteit toe te voegen.

Dit kernteam van specialisten bestaat uit een projectleider woningbouw, beleidsmedewerker(s) ruimtelijke ontwikkeling, stedenbouw-

kundige, planeconoom en beleidsmedewerker grondzaken. Ook zal er vanuit team Openbare ruimte integraal worden meegekeken. Financiële, juridische en communicatieve ondersteuning wordt hieraan later toegevoegd.

Dit kernteam voert, onder leiding van de projectleider, de regie op de versnelling van de woningbouwopgave, komt met (bestuurlijke) adviezen, draagt zorg voor duidelijke projectkaders en randvoorwaarden, verkent samenwerkingen met marktpartijen en partners, voert regie op het (ontwikkel)proces, coördineert de planning en bereidt eventuele beleidsaanpassingen voor. Dit kernteam houdt focus op de opgave en doet daarin proactieve vernieuwende voorstellen. Het kernteam doet dit samen met de organisatie als geheel, waarbij alle relevante expertises in de organisatie bijdragen aan de versnellingsopgave.

### 3.1.3. Focus op prioritaire projecten

Er komen dagelijks veel vragen en initiatieven binnen voor het realiseren van nieuwe woningen. Deze vragen variëren van simpel tot complex, concreet en minder concreet en hierdoor dus van kansrijk tot minder kansrijk. Tegelijkertijd beschikken we al over een planlijst met meer dan 1.600 woningen. Sommige vragen een grote personele inzet terwijl dit 'slechts' een toename van één of twee woningen betreft. Om stappen te zetten richting het realiseren van 1.000 extra woningen in 2032 zetten we vanaf nu vooral in op kansrijke initiatieven.

Met de beschikbare medewerkers kunnen we immers niet alle (nieuwe en bestaande) plannen in behandeling nemen. Daarom wordt de werkwijze (tijdelijk) anders. We kiezen ervoor om plannen die een belangrijke bijdrage leveren aan de woningbouwopgave voorrang te geven. Om te beoordelen of en hoe snel plannen in behandeling worden genomen is een afwegingskader opgesteld (bijlage 1). Voldoet het plan aan de criteria uit dit kader, dan wordt deze in behandeling genomen. Voor plannen die niet direct voldoen aan de gestelde criteria

wordt ook (beperkte) capaciteit ingeruimd, eens per kwartaal wordt bezien welke plannen in behandeling worden genomen. Er zal aanvullend een afwegingskader worden opgesteld voor niet-prioritaire projecten. Dit afwegingskader zal, zodra deze gereed is, met de raad worden gedeeld en openbaar worden gemaakt zodat initiatiefnemers weten waar ze aan toe zijn.

Criteria zijn uitgewerkt in een afwegingskader en vormen een apart document. Dit document vindt u in bijlage 1. Het ruimtelijk planproces en de afwegingscriteria worden duidelijk gecommuniceerd op onder andere [www.hellendoorn.nl](http://www.hellendoorn.nl), zodat het voor iedereen duidelijk is hoe we te werk gaan en welke termijnen hieraan gekoppeld zijn.

In hoofdstuk 3 gaan we nader in op de gestelde prioriteiten binnen woningbouwplannen.

### 3.1.4. Focus op sleutelprojecten.

In 2023 is de Regionale Woondeal gesloten met de Provincie Overijssel en het Rijk. Voor gemeente Hellendoorn houdt dit in dat in de periode 2022 t/m 2030 ruim 725 woningen moeten zijn opgeleverd. Om dit te kunnen behalen zijn er sleutelprojecten<sup>3</sup> gedefinieerd. Dit betreft:

- De Grave in Haarle (60 woningen)
- Grotestraat/Markt in Nijverdal (250 woningen)
- Hoge Dijkje in Nijverdal (250 woningen)
- Locatie Reggesteyn (Willem de Clercq) in Nijverdal (75 woningen)
- Uitbreiding Hellendoorn Noord in Hellendoorn. (90 woningen)

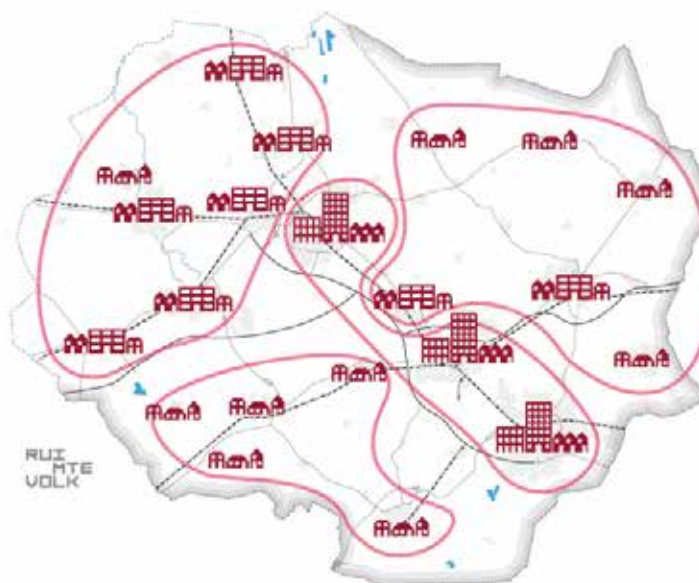
#### WT 4

#### Wonen langs de radialen

##### sleutelproject



Wierden nieuwbouwlocaties	490
Binnenstedelijke transformatie	100
Flexwonen	65
Holten De Kol	150
Rijssen Centrum	100
Opbroek-Oost	500
Haarle De Grave	60
Nijverdal Grotestraat	250
Hoge Dijkje	250
Reggesteyn	75
Hellendoorn Uitbreiding	90
Vroomshoop Oost	200-240
Vriezenveen	290
WesterhaarTrioterrein	45



Afbeelding: Uitsnede uit Regionale Woondeal Twente

3. De aantallen opgenomen in de Regionale Woondeal zijn een indicatie. De werkelijk te realiseren aantallen kunnen afwijken.



Voor de sleutelprojecten geven we prioriteit aan projecten waarmee het woningbouwprogramma en de gewenste woningmix versneld kunnen worden gerealiseerd met behoud van de bestaande kwaliteit. Gelet op de druk op de woningmarkt, het gebrek aan betaalbare woningen en de mogelijkheden om op basis van versnelling ook hulp subsidiebronnen aan te boren, kiezen we voor de kwalitatieve en kwanti-

tatieve woningbouwopgave als eerste prioriteit. De sleutelprojecten maken met 725 voorgenomen woningen het grootste deel uit van de Hellendoornse woningbouwopgave. Op dit moment wordt de woondeal en sleutelprojecten herijkt. Voor Hellendoorn betekent dit dat de prioriteitprojecten veelal ook als sleutelproject zullen worden gedefinieerd.

## Kernpunten en subacties

### Regie voeren

*Gemeente leidt woningbouw, met voorkeur voor grond in eigen beheer.  
Actief samenwerken met betrokken en betrouwbare partners.  
Aanjagen, coördineren en samenwerking faciliteren.*

### Focus op de opgave

*Kernteam regisseert, stelt kaders en versnelt plannen.  
Samenwerking met marktpartijen voor integraal handelen.*

### Prioritaire projecten

*Voorrang aan projecten die bijdragen aan 1.000 woningen vóór 2032.  
Afwegingskader voor beoordeling en prioritering.  
Transparante communicatie over criteria en processen.*

### Sleutelprojecten

*Focus op 5 grote projecten met 725 woningen.  
Versnelling door efficiënte samenwerking en subsidies.  
Prioriteit voor betaalbare en kwalitatieve woningbouw.*

**Samengevat: Kort en to-the-point, zonder belangrijke informatie te verliezen!**

## Actie 2: Omzetten zachte naar harde plannen

### 3.1.5. Meer harde plancapaciteit realiseren, zodat bouwen mogelijk is.

Om de doelstelling te kunnen behalen is het nodig om de plancapaciteit om te zetten van zacht naar hard. Dit betekent dat plannen die nu nog niet concreet zijn uitgewerkt in concrete bestemmingsplan of omgevingsplan capaciteit in procedure gebracht moeten worden. Het betreft plannen die in eigendom zijn van een particulier of marktpartij, waarbij de gemeente in principe een faciliterende rol heeft. Hierin wordt voorgesteld om als gemeente een actie-

vere rol te pakken. Het is belangrijk om eerst inzichtelijk te krijgen waar knelpunten liggen en vervolgens maatregelen in te zetten om de haalbaarheid te vergroten.

Hierbij kan er gedacht worden aan:

- Rolbepaling: faciliterend, actief of in samenwerking (bijvoorbeeld publiek-private samenwerking);
- Inzetten van het Versnellingssteam Woningbouw of de Bouwbrigade van Provincie Overijssel;
- Het behalen van winst in de planning van de uitwerking van woningbouwplannen (gebiedsontwikkeling of locatieontwikkeling);

- Samenwerken middels de “werkwijze proces- en planningswijze woningbouw-plannen” van Rijksdienst voor ondernemend Nederland (ook wel genaamd Dinkla Schema).  
Meer informatie: <https://indd.adobe.com/view/8a8ca3b0-0449-433f-9e3c-cfa-37c219ef4>  
Het Dinkla Schema vindt u in bijlage 2;
- Het voeren van strakke regie op participatie in de hoop dat dit bezwaar en beroeps-procedures voorkomt;
- Meer gebruik maken van versnelde procedures. We kiezen vaker voor het gebruiken van een Bopa;

- In een vroeg stadium opstellen samenwerkingsafspraken om commitment en inzet op planning te realiseren aan zowel zijde van de gemeente als zijde van de marktpartij.

### 3.1.6 Situationeel grondbeleid

Bij situationeel grondbeleid wordt per situatie maatwerk toegepast op het te voeren grondbeleid. Zo wordt per project of initiatief bekeken welke vorm van grondbeleid (actief, facilitair of een tussenvorm) gevoerd wordt door de gemeente en met welk instrument. Ook is het belangrijk dat de kaders van tevoren helder en duidelijk zijn gesteld, hierover wordt onder actie-punt 4 meer gezegd.

## Kernpunten en subacties

### 1. Meer harde plancapaciteit realiseren

- *Zachte plannen omzetten naar concrete bestemmingsplannen en procedures.*
- *Gemeente neemt een actievere rol bij plannen van particulieren en marktpartijen.*
- *Acties:*
  - *Inzet van het Versnellingsteam Woningbouw of Bouwbrigade.*
  - *Strakke regie op participatie om bezwaarprocedures te beperken.*
  - *Gebruik maken van versnelde procedures, zoals Bopa.*
  - *Samenwerkingsafspraken in een vroeg stadium opstellen voor betere planning en commitment.*

### 2. Situationeel grondbeleid

- *Grondbeleid wordt per project maatwerk, afgestemd op de situatie.*
- *Gemeente bepaalt per project welke vorm van grondbeleid passend is (actief, facilitair of een tussenvorm).*
- *Heldere kaders vooraf om processen soepel te laten verlopen.*

*Samengevat: Kort, overzichtelijk en gericht op de kern van de acties!*

## Actie 3: Meer verantwoordelijkheden en eigenaarschap bij markt

### 3.1.7 Versnelling uitgevoerd door ervaringsdeskundigen

Hoewel de gemeente de regie houdt over het proces, maken we meer gebruik van de deskundigheid en capaciteit van marktpartijen. Hellendoorn geeft kaders mee voor ontwikkeling en geven invulling aan de wat-vraag. We willen marktpartijen meer ruimte geven bij het

invullen van de ‘hoe-vraag’ en dagen de markt daarbij uit om met kwalitatief goede voorstellen te komen. We begeleiden het proces zodat initiatieven soepel door ruimtelijke procedures worden geloodst, zonder het over te nemen. Ruimte geven aan de markt betekent niet dat we inboeten op onze ambities. Dat betreft bijvoorbeeld de beoogde woningmix per project, het beoogde aantal woningen, de verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte door toevoeging van meer groen, het behouden of ontwikkelen van werklocaties, het benodigde

niveau van voorzieningen, et cetera. We dagen marktpartijen uit om binnen deze kaders met een kwalitatief en kwantitatief programma en stedenbouwkundige uitwerking te komen. De gemeente wil niet alleen maar achteraf toetsen, maar juist samen optrekken in dit proces. Het samen optrekken en goed begeleiden van dit proces leidt tot versnelling, meer eigenaarschap bij marktpartijen en een gedragen voorstel richting het college.

### 3.1.8 Snelle realisatietermijnen

Om een daadwerkelijke beweging op de woningmarkt in gang te zetten benadrukken wij het belang om de verplichting tot realisatie - na bestemming dan wel vergunningverlening – zo kort mogelijk te houden. Hiervoor hanteren wij

een termijn van maximaal twee jaar. Een principeverzoek is één jaar geldig. Afspraken hierover worden contractueel vastgelegd om voortgang in de woningbouw te krijgen en te houden.

Als initiatiefnemers binnen redelijke termijnen géén gebruik maken van de geboden bouw mogelijkheden, wordt medewerking ingetrokken. Voorlopig ligt onze focus echter op het bereiken van versnelling in de woningbouwopgave en bouw van woningen, niet op het actief innemen van bouwrechten. Voor projectmatige ontwikkelingen kan het college afwijkende afspraken maken over de fasering van de realisatie, omdat een grote(re) ontwikkeling niet (altijd) mogelijk is binnen de gangbare termijnen.

## Kernpunten en subacties

### 1. Meer verantwoordelijkheden en eigenaarschap bij de markt

- Gemeente houdt regie, maar geeft marktpartijen meer ruimte voor invulling van de 'hoe-vraag'.
- Acties:
  - Marktpartijen uitdagen met kaders voor woningmix, openbare ruimte, en voorzieningen.
  - Gezamenlijk optrekken in planvorming en begeleiding van procedures.
  - Stimuleren van kwalitatieve en gedragen voorstellen door marktpartijen.

### 2. Snelle realisatietermijnen

- Realisatie van plannen binnen maximaal twee jaar na vergunningverlening.
- Acties:
  - Contractuele afspraken over termijnen vastleggen.
  - Inactieve projecten zonder voortgang intrekken.
  - Flexibiliteit bij grote projecten waar afwijkende fasering nodig is.

**Samengevat: focus op samenwerking met de markt, strakke kaders en termijnen om de woningbouwopgave te versnellen.**



## Actie 4: Optimalisatie Planproces

### 3.1.9 Duidelijkheid, zowel intern als extern

Door bij projecten aan de voorkant duidelijkheid te scheppen en richting mee te geven wordt het proces versneld en wordt voorkomen dat reeds vastgestelde kaders tijdens het vervolg van het bestuurlijke proces worden bijgesteld of ter discussie worden gesteld.

Dit geldt zowel intern als extern. Processen moeten voor alle bij het proces betrokken ambtenaren duidelijk zijn. Daarnaast is het voor externen belangrijk te weten waar ze aan toe zijn, welke stappen er gezet worden, wat de kosten zijn en hoelang dit ongeveer duurt. Dit dient zowel intern als ook extern gecommuniceerd te worden door middel van een procesplaat.

**ACTIE:** Er liggen kansen om het planproces efficiënter te laten verlopen. Om dit te bewerkstelligen wordt, onder begeleiding van een professionele partij, het proces voor ruimtelijke initiatieven gedetailleerd uitgewerkt en opgeschreven. Deze werkwijze wordt vervolgens zowel intern als ook extern goed gecommuniceerd zodat een ieder weet hoe dit verloopt. Hieraan zullen ook reactie- en behandeltermijnen worden gekoppeld. Het geoptimaliseerde ruimtelijk planproces wordt in het eerste kwartaal van 2025 uitgewerkt en gepubliceerd op de website [www.hellendoorn.nl](http://www.hellendoorn.nl)

### 3.1.10 Integrale aanpak

Om sneller kansrijke initiatieven te versterken en op te pakken, is begin 2023 de initiatieven-  
tafel gestart. Aan de initiatieventafel bespreken verschillende vakdisciplines binnen de gemeente ingediende plannen om zo de belangen van gemeente en initiatiefnemers op elkaar af te stemmen en gezamenlijk snel tot een gedragen voorstel te komen dat naar het college gebracht kan worden. Dit proces vergt een verdere

aanscherping. Van initiatiefnemers verwachten we dat ze voldragen voorstellen inbrengen, echter is op dit moment nog niet voldoende duidelijk gedefinieerd wat hiervoor van de initiatiefnemer verwacht wordt. Van de gemeente mag worden verwacht dat in een gezamenlijke sessie tot een gedeelde conclusie kan worden gekomen ofwel duidelijke voorwaarden meegegeven kunnen worden aan de initiatiefnemer zodat een plan op een goede manier kan worden aangepast.

**ACTIE:** ACTIE: Aanscherpen en duidelijk communiceren van de voorwaarden waaraan een initiatiefvoorstel moet voldoen voordat dit in behandeling genomen wordt.

### 3.1.11 Niet meer vrijblijvend

Als gemeente Hellendoorn stellen wij ons klantvriendelijk op naar onze inwoners, ondernemers en andere partijen en beantwoorden wij alle binnenkomende vragen. Als hieruit geen officieel verzoek of aanvraag volgt wordt onze hulp en informatie kosteloos verstrekt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan vragen met betrekking tot mogelijkheden voor te koop staande woningen, mogelijkheden om bestemming van eigendom te wijzigen, of het te woord staan van vele ontwikkelaars die mogelijkheden zien in een te koop staand pand. Doel is om de grote stroom aanvragen en informatieverzoeken te beperken en om ons werk meer kostendekkend te laten plaatsvinden.

Dit gaan we doen door middel van de volgende acties:

### 3.1.12 Stimuleren van eigen kracht van de inwoner. We verwijzen actief naar het omgevingsloket en stimuleren zo dat inwoners meer zelfredzaam worden.

- Het geven van duidelijkheid in de rolverdeling van informatieverstrekking, waar kan men terecht voor informatie.
- We spreken alleen met de eigenaar van de betreffende grondpositie of met een namens

de eigenaar gemachtigde. Hiermee voorkomen we dat er tijd en energie gestoken wordt in bijvoorbeeld gegadigden die uiteindelijk de woning niet kopen, of het betreffende perceel niet gaan ontwikkelen.

- Als er diepgaander naar een vraag gekeken

moet worden heffen we leges voor een ambtelijk advies (legesverordening € 202,75).

- Leges die we heffen voor het in behandeling nemen van een principeverzoek betreffen € 809,65.

## Kernpunten en subacties

### 1. Duidelijkheid, zowel intern als extern:

- Aan het begin van projecten heldere kaders stellen om herzieningen en vertraging te voorkomen.
- Processen voor ambtenaren en externe partijen transparant maken, inclusief stappen, kosten en tijdslijnen.
- Communicatie ondersteunen met een procesplaat voor zowel interne als externe duidelijkheid.

### 2. Integrale aanpak:

- Initiatieventafel gebruiken om plannen vanuit verschillende disciplines snel en afgestemd te beoordelen.
- Verwachtingen duidelijk maken:
  - Van initiatiefnemers: voldragen voorstellen inbrengen.
  - Van de gemeente: snelle besluitvorming en duidelijke feedback voor aanpassing van plannen.
- Proces verder aanscherpen om samenwerking en efficiëntie te bevorderen.

**Samengevat: focus op transparantie, efficiëntie en samenwerking om planprocessen te optimaliseren en versnellen.**



November 2024. Participatiebijeenkomst voor de ontwikkelingen rondom de markt in Nijverdal

## Actie 5: Capaciteit en financiën op orde

### 3.1.13 Voldoende hens aan dek.

Binnen de ambtelijke organisatie is sprake van een (keten)samenwerking tussen verschillende ambtelijke disciplines en hun specifieke expertise. Dat vraagt om een gezamenlijke planning van elkaars inzet zodat er geen 'wachtrijen' ontstaan en zodat duidelijk is wanneer welke capaciteit beschikbaar is. Geprioriteerde woningbouwplannen worden voor wat betreft capaciteit ook geprioriteerd worden met andere projecten die binnen teams spelen. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan projecten omtrent wegen, riolering of bedrijventerreinontwikkeling.

Deze planning zal waar relevant ook worden besproken met onder andere Reggewoon en andere samenwerkingspartners. Corporaties en ontwikkelaars maken ook eigen (capaciteits-) plannings en prioriteiten. Dit gezamenlijk doen brengt versnelling in het ontwikkelproces. Ook de gegevensaanlevering van Hellendoorn aan de Planregistratie wonen van de Provincie Overijssel wordt hiermee meer valide.

### Kernpunten en subacties

#### 1. Voldoende capaciteit en samenwerking:

- *Gezamenlijke planning tussen afdelingen en samenwerkingspartners (zoals Reggewoon) om wachtrijen en vertragingen te voorkomen.*
- *Capaciteit richten op prioritaire- en sleutelprojecten via 'dedicated teams'.*
- *Afstemming met de Provincie Overijssel voor valide planregistraties.*

#### 2. Inzet van medewerkers en middelen:

- *Voorkeur voor het inzetten van bestaande gemeentemedewerkers, met aanvullende inhuur van expertise waar nodig.*
- *Budget reserveren voor:*
  - *Advieskosten en visies voor gebieden (bijv. Masterplan Centrum Nijverdal).*
  - *Professionele begeleiding van participatiesessies en communicatiemiddelen zoals brochures of procesplaten.*

**Samengevat: capaciteit optimaal benutten, samenwerking verbeteren en investeren in expertise en middelen om woningbouwprojecten efficiënt te versnellen.**

De beschikbare capaciteit wordt in ieder geval in 'dedicated teams' ingezet voor de realisatie van prioritaire- en sleutelprojecten.

### 3.1.14 Ruimte creëren voor medewerker

Naast het toevoegen van ambtelijke capaciteit; is het noodzakelijk om te kiezen voor tijdelijke inhuur bij een adviesbureau. Het opstellen van visies voor grotere gebieden (bijvoorbeeld Materplan Centrum Nijverdal) of kleinere gebieden (bijvoorbeeld een straat of deel van een wijk) kan helpend zijn in de voortgang.

Participatie staat hoog in het vaandel maar is ook tijdrovend en brengt soms ook kosten met zich mee. Sessies moeten (professioneel) begeleid worden en er dient bijvoorbeeld ruimte te worden afgehuurd. Daarnaast investeren we in de ontwikkeling en het uitbreiden van de kennis van eigen medewerkers en is het mogelijk om geld te investeren in communicatiemiddelen zoals bijvoorbeeld een procesplaat of brochure.



## Actie 6: Inzetten op draagvlak en participatie

### 3.1.15 Alle belangen afwegen

Participatie is, vooral ook bij gebieds/woningbouwontwikkelingen van groot belang. Versnelling van de woningbouw betekent ook dat de omgeving goed moet worden meegenomen in de aanstaande wijziging van de (leef) omgeving van bewoners, ondernemers en andere stakeholders.

Er wordt nog sterker gestuurd op participatie. Bij onze eigen projecten pakken we dit voortvarend en in een vroeg stadium op. Bij projecten van marktpartijen zitten we erbovenop dat dit wordt opgepakt, we maken met hen duidelijke afspraken over wie wat doet en op welke wijze dit wordt vastgelegd.

We conformeren ons hierbij aan de Leidraad voor participatie (d.d. 2023).

### 3.1.16 Betrokkenheid van de gemeenteraad is gewenst en noodzakelijk.

De gemeenteraad is en blijft nauw betrokken bij de uitvoering van de versnellingsopgave woningbouw. De raad stelt kaders via de beleidscyclus, zoals bij de omgevingsvisie. In sommige gevallen zijn de genoemde stukken

niet voldoende kaderstellend voor het uitwerken van specifieke woningbouwlocaties. Als deze situatie zich voor doet kan de raad aanvullend kaders vaststellen. Een goed voorbeeld hiervan is de stedenbouwkundige uitwerking van de Markt en omgeving die op dit moment wordt voorbereid.

De raad neemt waar nodig financiële besluiten via de begroting, bij het toekennen van voorbereidingskrediet en het openen van grondexploitaties. De raad beslist over het omgevingsplan. De raad controleert via de jaarrekening, bestuursrapportage, najaarsrapportage en eventuele voortgangsrapportages.

Duidelijkheid voor ontwikkelingen vanuit vastgesteld beleid en politiek draagvlak voor woningbouw in algemene zin dragen bij aan een positief investeringsklimaat en actieve houding bij ontwikkelende partijen.

Er vindt goede monitoring plaats van gerealiseerde plancapaciteit en gerealiseerde aantallen woningen. Dit gebeurt via de reguliere planning- en controlcyclus. Daarnaast wordt halfjaarlijks gerapporteerd aan het college en zal de raad jaarlijks geïnformeerd worden in een sessie over voortgang van de woningbouwopgave.

## Kernpunten en subacties

### 1. Draagvlak door participatie:

- Participatie vanaf een vroeg stadium centraal stellen bij zowel gemeentelijke als marktgestuurde projecten.
- Heldere afspraken met marktpartijen over rollen en vastlegging van participatieprocessen.
- Conformeren aan de gemeentelijke Leidraad voor participatie.

### 2. Betrokkenheid van de gemeenteraad:

- Raad nauw betrekken bij beleidskaders, financiële besluiten, en omgevingsplannen.
- Transparantie en monitoring via planning- en controlcyclus, halfjaarlijkse rapportages aan het college en jaarlijkse sessies met de raad.

**Samengevat: sterke participatie en betrokkenheid van de gemeenteraad zorgen voor politiek draagvlak, een positief investeringsklimaat en versnelling van de woningbouwopgave.**

## Actie 7: Subsidies en samenwerken

### 3.1.17 Alle kansen benutten

We nemen het initiatief om partners te betrekken bij de versnellingsopgave. We stellen ons ambtelijk en bestuurlijk ten doel om kennis, capaciteit en middelen van partners beschikbaar te krijgen die bijdragen aan de beoogde doelstellingen, zoals provincie, rijk en de regio.

Het is goed denkbaar dat er vanuit het rijk of provincie subsidies beschikbaar komen voor het versnellen van woningbouw of het doen van investeringen in de leefomgeving. We zijn hier alert op en onderzoeken of er mogelijkheden zijn om hier gebruik van te maken. Waar nodig wordt extra capaciteit ingeschakeld om soms complexe subsidieaanvragen te benutten. Deze kosten kunnen betaald worden uit het budget advieskosten behorend bij deze routekaart.

We maken inmiddels al gebruik van het Aanjaagteam Woningbouw van de Provincie Overijssel om het project Hoge Dijkje te versnellen. Samen met hen zullen we de mogelijkheden voor verdere inzet onderzoeken.

Ook zoeken we nadrukkelijk de samenwerking met onze collega- en buurgemeenten. Allen hebben we dezelfde opgave. Het is verstandig om hierin samen af te stemmen en op te trekken. Dit gebeurt op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau.

Aanvullende financiële middelen en subsidies van derden, die bijdragen aan versnelling van de woningbouwopgave, worden aan de "Reserve versnelling woningbouw" toegevoegd. Hiermee vergroten we direct en gericht de slagkracht. Een eerste voorbeeld hiervan is Flexpoolregeling, € 65.000,- Hiermee wordt de projectleider modulaire woningbouw gefinancierd.

## Kernpunten en subacties

### 1. Samenwerking en betrokkenheid:

- *Actief betrekken van partners zoals provincie, Rijk en regio om kennis, middelen en capaciteit te delen voor de versnellingsopgave.*
- *Samenwerking met buurgemeenten op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau om doelen te harmoniseren.*

### 2. Subsidies benutten:

- *Alert zijn op beschikbare subsidies en proactief complexe aanvragen indienen, ondersteund door extra capaciteit indien nodig.*
- *Voorbeelden van subsidiegebruik, zoals de Flexpoolregeling (€ 65.000,-), worden gericht ingezet voor cruciale projecten, zoals het aanstellen van een projectleider modulaire woningbouw.*

### 3. Vergroten van financiële slagkracht:

- *Verkregen aanvullende subsidies en middelen toevoegen aan de "Reserve versnelling woningbouw" om directe en gerichte actie mogelijk te maken.*

**Samengevat: samenwerking en slim gebruik van subsidies versterken de middelen en slagkracht voor het versnellen van de woningbouwopgave.**

## Actie 8: Inzetten modulaire woningbouw

### 3.1.18 Modulair bouwen

Modulaire woningbouw kan de woningbouw versnellen door efficiënte prefab-productie en parallelle processen. De woningen worden grotendeels in fabrieken geproduceerd, wat vertragingen door factoren zoals slecht weer of logistieke problemen vermindert. Terwijl de fundering op de bouwplaats wordt gelegd, kunnen de modules al worden gebouwd, wat de totale bouwtijd verkort. Modulaire woningen zijn ook flexibel in aanpassing en uitbreiding, wat snel inspelen op de woningmarkt mogelijk maakt. Ze kunnen tijdelijk worden ingezet om woningnood te verlichten en later verplaatst of hergebruikt worden.

Door deze voordelen speelt modulaire woning-

bouw een cruciale rol in het versnellen van de woningbouw en het verlichten van de woningnood. Gemeente, woningcorporaties en marktpartijen moeten samenwerken om de implementatie op te schalen en obstakels zoals regelgeving en perceptie van kwaliteit aan te pakken. Woningcorporaties, waaronder Regge-woon, kiezen steeds vaker voor modulaire woningbouw om urgente woningvraagstukken op te lossen, wat bevestigd wordt in prestatieafspraken.

In de tweede helft van 2024 is een projectleider modulaire woningbouw gestart met de uitwerking in enkele locaties om deze in te zetten voor modulaire woningbouw. Daarnaast wordt er onderzocht of er nog andere locatie zijn geschikt voor dit concept.

### Kernpunten en subacties

#### 1. Modulair bouwen versnelt woningbouw:

- *Snellere bouw tijden door prefab-productie en parallelle processen, waardoor fundering en module-productie gelijktijdig plaatsvinden.*
- *Weer- en seizoenafhankelijkheid voorkomt vertragingen door regen of vorst.*
- *Flexibele aanpassing en hergebruik maken modulaire woningen geschikt voor tijdelijke oplossingen bij acute woningnood.*

#### 2. Samenwerking en schaalvergroting:

- *Gemeente, woningcorporaties en marktpartijen werken samen om modulaire bouw op te schalen en knelpunten, zoals regelgeving en kwaliteitsperceptie, aan te pakken.*
- *Woningcorporaties zoals Reggewoon hebben prestatieafspraken gemaakt voor modulaire woningbouw.*

#### 3. Concrete projecten en toekomstverkenning:

- *In 2024 start een projectleider met de ontwikkeling van twee locaties voor modulaire woningbouw.*
- *Onderzoek naar meer geschikte locaties voor modulaire bouw om de aanpak verder uit te breiden om directe en gerichte actie mogelijk te maken.*

**Samengevat: modulaire woningbouw biedt snellere, flexibele en duurzame oplossingen om acute en structurele woningnood aan te pakken, ondersteund door samenwerking en schaalvergroting.**



## 4. Focus!

### Wat hebben we al bereikt?

Het afgelopen jaar is gebruikt om de versnelingsopgave voor de gemeente Hellendoorn verder in kaart te brengen, te analyseren en te prioriteren. Dit proces heeft geresulteerd in een Actieprogramma Wonen met hierin acht concrete acties. Deze acties worden in 2025 verder uitgerold en opgepakt. Daarnaast wordt er met deze routekaart een afwegingskader voor woningbouwplannen opgeleverd.

### Aan de slag

Hoewel we de afgelopen tijd niet stil hebben gestaan is het de bedoeling dat de organisatie vanaf begin 2025 klaar staat om de versnel-

lingsopgave in zijn geheel uit te rollen. Dit moet leiden tot een harde plancapaciteit van 1.300 woningen in 2033. Deze doelstelling resulteert uit een geplande extra capaciteit boven op 1.000 woningen als buffer voor uitval en of vertragingen binnen de projecten.

In de tabel worden, per kern de projecten weergegeven die vanuit afstemming met het afwegingskader prioriteit krijgen binnen onze organisatie. Er is onderscheid gemaakt in een voorbereidingsperiode, besluitvorming en uitvoering. Voor wat betreft besluitvorming wordt uitgegaan van de datum voor het vaststellen van het omgevingsplan en voor uitvoering wordt uitgegaan van start uitvoering.



## PLANNING WONINGBOUW \*

Projecten	Aantal	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Daarlerveen - Nabij Brugstraat (wvg)	50			Voorbereiding	Besluitvorming (omgevingsplan)	Realisatie
Daarlerveen - Gerard Nijlandstraat en Wicher Wulstestraat	30			Voorbereiding	Besluitvorming (omgevingsplan)	Realisatie
Daarle - Nabij n Tip	29	Voorbereiding	Besluitvorming (omgevingsplan)	Realisatie		
Haarle - Hotel Haarlerberg	27	Voorbereiding	Besluitvorming (omgevingsplan)	Realisatie		
Haarle - Kerk, Kerkweg	25		Voorbereiding	Besluitvorming (omgevingsplan)	Realisatie	
Hellendoorn - Hellendoorn Noord	80		Voorbereiding	Besluitvorming (omgevingsplan) en realisatie		
Nijverdaj - Grotestraat, noordwand	100		Voorbereiding	Besluitvorming (omgevingsplan)	Realisatie	
Nijverdaj - Markt, rondom (ontwikkelaar)	125		Voorbereiding	Besluitvorming (omgevingsplan)	Realisatie	
Nijverdaj - Markt e.o. (Grotestraat)	50		Voorbereiding	Besluitvorming (omgevingsplan)	Realisatie	
Nijverdaj - Politiebureau	50	Voorbereiding	Besluitvorming (omgevingsplan)	Realisatie		
Nijverdaj - Joncheerelaan - Grotestraat	40	Voorbereiding	Besluitvorming (omgevingsplan)	Realisatie		
Nijverdaj - Hoge Dijkje	165	Voorbereiding	Besluitvorming (omgevingsplan)	Realisatie		
Nijverdaj - KTC	150	Voorbereiding	Besluitvorming (omgevingsplan)	Realisatie		
Nijverdaj - Willem de Clercqstraat	55		Voorbereiding	Besluitvorming (omgevingsplan)	Besluitvorming (omgevingsplan)	Realisatie
Nijverdaj - Rijssensestraat	34	Voorbereiding	Besluitvorming (omgevingsplan)	Realisatie		
Nijverdaj - Uitbreidingslocatie Nijverdaj-Zuid	240		Voorbereiding	Besluitvorming (omgevingsplan)	Besluitvorming (omgevingsplan)	Realisatie
Nijverdaj - Modulaire woningbouw	50		Voorbereiding	Besluitvorming (omgevingsplan)	Realisatie	
<b>Totaal</b>	<b>1300</b>					

\*MET DE KENNIS VAN NIJ EN ZONDER BEZWAAR- EN BEREKSPROCEDURES

## 5. Risico's en beheersmaatregelen

### 5.1 Gebrek aan beschikbare locaties

#### Risico

- Niet voldoende harde plancapaciteit beschikbaar om het doel van 1.300 woningen te halen.
- Belemmeringen in bestemmingsplannen of ruimtelijke procedures.

#### Beheersmaatregelen

- Actief zoeken naar uitbreidingslocaties en strategische grondaankopen.
- Omzetten van zachte plannen naar harde plannen door versnelling van ruimtelijke procedures.
- Inzet van tools zoals het Dinkla-schema voor efficiëntere werkprocessen.
- Gebruikmaken van versnelde procedures, zoals Bestemmingsplan buitenplanse afwijking (Bopa).

### 5.2 Onvoldoende betaalbare woningen

#### Risico

Disbalans tussen vraag en aanbod in sociale huur- en middenhuurwoningen.

Toename van duurdere woningen ten koste van betaalbare opties.

#### Beheersmaatregelen

- Toepassen van doelgroepenbeleid: 30% sociale huur, 40% middenhuur of betaalbare koop, 30% vrije sector.
- Samenwerken met woningcorporaties zoals Reggewoon voor meer sociale huurwoningen.
- Stimuleren van betaalbare woningtypen, zoals tiny houses en levensloopbestendige woningen.

### 5.3 Vertragingen in realisatie

#### Risico

- Langdurige bezwaar- en beroepsprocedures.
- Onvoldoende interne capaciteit of middelen.

#### Beheersmaatregelen

- Strakke regie op participatie om bezwaar-

procedures te beperken.

- Inzetten van een kernteam en Versnellings-team Woningbouw voor efficiënte coördinatie.
- Contractuele afspraken met initiatiefnemers over realisatietermijnen (maximaal twee jaar na vergunningverlening).
- Tijdelijke inhuur van externe experts om knelpunten op te lossen.

### 5.4 Onvoldoende participatie

#### Risico

- Gebrek aan betrokkenheid van inwoners, wat kan leiden tot weerstand of trage besluitvorming.

#### Beheersmaatregelen

- Participatie vanaf een vroeg stadium centraal stellen bij gemeentelijke en marktgestuurde projecten.
- Conformereren aan de Leidraad voor participatie en duidelijke afspraken maken met marktpartijen.
- Transparante communicatie via procesplaten en bijeenkomsten om verwachtingen te managen.

### 5.5 Financiële risico's

#### Risico

- Onvoldoende budget voor geplande projecten.
- Onzekerheid over subsidies en aanvullende financiering.

#### Beheersmaatregelen

- Reserveren van middelen in de "Reserve versnelling woningbouw" om financiële risico's te dekken.
- Alert zijn op beschikbare subsidies en proactief complexe aanvragen indienen.
- Samenwerken met partners zoals provincie en Rijk om extra financiële middelen te verkrijgen.



## 6. Afsluitend

De “Routekaart versnelling woningbouw” markeert een belangrijke stap in het aanpakken van de woningbouwopgave in de gemeente Hellendoorn. Met een integrale aanpak, gedragen door zowel het college als de raad, hebben we concrete doelen gesteld om de woningmarkt toegankelijker, diverser en duurzamer te maken. Door middel van regievoeren, participatie en samenwerking met onze partners, hebben we een stevige basis gelegd voor een toekomstbestendige woningmarkt.

De inspanningen uit deze routekaart zijn erop gericht om een breed scala aan maatschappelijke effecten te realiseren:

- Voldoende woningen voor alle doelgroepen.
- Inwoners die wonen passend bij hun behoefte en budget.
- Een aantrekkelijk woon- en leefklimaat in de gemeente Hellendoorn.
- Een aantrekkelijk vestigingsklimaat dat nieuwe inwoners en bedrijven aantrekt.
- Een positie van de gemeente Hellendoorn als prettige en betrouwbare samenwerkingspartner.

Vooruitblik: Samen werken aan versnelling  
Hoewel de routekaart duidelijke kaders biedt, is het succes afhankelijk van gezamenlijke inspanningen. Het college werkt nauw samen met de raad, die kaders stelt, besluiten neemt en de voortgang controleert. Samen zorgen we voor een stabiel en daadkrachtig bestuur dat de woningbouwopgave vormgeeft.

Daarnaast zijn onze externe partners, zoals woningcorporaties, projectontwikkelaars,

buurgemeenten, en de Provincie Overijssel, van onschatbare waarde. We vertrouwen op hun kennis, capaciteit en middelen om onze doelstellingen te behalen. Innovaties zoals modulaire woningbouw, gecombineerd met slim gebruik van subsidies en een intensieve samenwerking met partners, zijn essentieel om de woningbouwopgave te versnellen.

De acties uit de routekaart, zoals het versterken van participatie, het versnellen van procedures en het benutten van nieuwe bouwmethoden, vormen de rode draad in onze aanpak. Hierbij behouden sleutelprojecten, zoals de ontwikkelingen in Haarle en Nijverdal, een centrale plaats. Tegelijk blijven we flexibel en spelen we in op veranderende behoeften en kansen.

Samen sterker

Dit voorstel draagt niet alleen bij aan een kwantitatieve versnelling van de woningbouw, maar legt ook de basis voor een duurzaam en toekomstbestendig woon- en leefklimaat in Hellendoorn. Het realiseren van voldoende en passende woningen versterkt het sociale en economische weefsel van onze gemeente. De routekaart herinnert ons eraan dat deze opgave niet alleen een taak is van het gemeentebestuur, maar een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle betrokkenen. Door intensieve samenwerking tussen college, raad, corporaties, marktpartijen en inwoners, creëren we niet alleen huizen, maar ook een plek waar iedereen zich thuis kan voelen.

Met deze routekaart in handen, en met de kracht van samenwerking, kijken we met vertrouwen naar de toekomst. Samen werken we aan een Hellendoorn waar iedereen kan wonen, leven en groeien.

## Verklarende woordenlijst

- 1. Harde plancapaciteit**  
*Plannen die concreet zijn uitgewerkt en een juridisch kader hebben (zoals een vastgesteld bestemmingsplan), waardoor ze direct uitvoerbaar zijn.*
- 2. Zachte plancapaciteit**  
*Voorlopige plannen die nog niet juridisch vastliggen en verder moeten worden uitgewerkt.*
- 3. Regie voeren**  
*Het sturen en coördineren van projecten of processen, waarbij de gemeente verantwoordelijk is voor de voortgang en richting.*
- 4. Participatie**  
*Het betrekken van inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden bij het ontwikkelen van plannen en projecten.*
- 5. Bopa (Bestemmingsplan buitenplanse afwijking)**  
*Een procedure om snel kleine afwijkingen van een bestemmingsplan mogelijk te maken.*
- 6. Kernteam**  
*Een groep van specialisten binnen de gemeente die verantwoordelijk is voor het coördineren en uitvoeren van specifieke projecten, zoals woningbouw.*
- 7. Publiek-private samenwerking (PPS)**  
*Een samenwerkingsvorm tussen overheden en private partijen, zoals projectontwikkelaars, om gezamenlijk projecten uit te voeren.*
- 8. Modulaire woningbouw**  
*Een bouwmethode waarbij woningen uit prefab-elementen worden samengesteld, wat bouw tijden verkort en flexibiliteit biedt.*
- 9. Leidraad voor participatie**  
*Een gemeentelijk document met richtlijnen voor hoe participatieprocessen worden vormgegeven.*
- 10. Flexpoolregeling**  
*Een subsidie vanuit het Rijk of provincie om tijdelijke extra capaciteit of expertise in te huren voor specifieke projecten, zoals woningbouw.*
- 11. Planregistratie wonen**  
*Een registratie van alle lopende en geplande bouwprojecten, vaak op regionaal of provinciaal niveau.*
- 12. Afwegingskader**  
*Een set van criteria die wordt gebruikt om plannen te beoordelen en prioriteren.*
- 13. Sleutelprojecten**  
*Grootschalige bouwprojecten die essentieel zijn voor het behalen van de woningbouwdoelen, zoals "Hoge Dijkje" in Nijverdal.*
- 14. Materplan**  
*Een strategisch plan voor een specifiek gebied dat richting geeft aan toekomstige ontwikkelingen, zoals woningbouw en infrastructuur.*
- 15. Participatiekosten**  
*Kosten die gemaakt worden voor het betrekken van inwoners en andere belanghebbenden bij projecten, zoals zaalhuur en begeleiding van sessies.*
- 16. Versnellingsteam Woningbouw**  
*Een team van experts dat gemeenten ondersteunt bij het versnellen van woningbouwprojecten.*
- 17. Projectleider modulaire woningbouw**  
*Een specifieke rol binnen de gemeente gericht op het coördineren en realiseren van modulaire woningbouwprojecten.*
- 18. Woondeal**  
*Regionale afspraken tussen gemeenten, provincie en het Rijk over woningbouwdoelen, betaalbaarheid en duurzaamheid.*
- 19. Reserve versnelling woningbouw**  
*Een speciaal fonds waarin subsidies en extra middelen worden verzameld om de woningbouwopgave te versnellen.*
- 20. Procesplaat**  
*Een visuele weergave van de stappen in een proces, bedoeld om zowel interne medewerkers als externe partijen inzicht te geven in het verloop en de tijdlijn van projecten.*

## PLANNING WONINGBOUW \*

Projecten	Aantal	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Daarlerveen - Nabij Brugstraat (wvg)	50			Voorbereiding	Besluitvorming (omgevingsplan)	Realisatie
Daarlerveen - Gerard Nijlandstraat en Wicher Wuitestraat	30			Voorbereiding	Besluitvorming (omgevingsplan)	Realisatie
Daarle - Nabij n Tip	29	Voorbereiding	Besluitvorming (omgevingsplan)	Realisatie		
Haarle - Hotel Haarleberg	27	Voorbereiding	Besluitvorming (omgevingsplan)	Realisatie		
Haarle - Kerk, Kerkweg	25		Voorbereiding	Besluitvorming (omgevingsplan)	Realisatie	
Hellendoorn - Hellendoorn Noord	80		Voorbereiding	Besluitvorming (omgevingsplan) en realisatie		
Nijverdalen - Grotestraat, noordwand	100		Voorbereiding	Besluitvorming (omgevingsplan)	Realisatie	
Nijverdalen - Markt, rondom (ontwikkelaar)	125		Voorbereiding	Besluitvorming (omgevingsplan)	Realisatie	
Nijverdalen - Markt e.o. (Grotestraat)	50		Voorbereiding	Besluitvorming (omgevingsplan)	Realisatie	
Nijverdalen - Politiebureau	50	Voorbereiding	Besluitvorming (omgevingsplan)	Realisatie		
Nijverdalen - Joncheerelaan - Grotestraat	40	Voorbereiding	Besluitvorming (omgevingsplan)	Realisatie		
Nijverdalen - Hoge Dijkje	165	Voorbereiding	Besluitvorming (omgevingsplan)	Realisatie		
Nijverdalen - KTC	150	Voorbereiding	Besluitvorming (omgevingsplan)	Realisatie		
Nijverdalen - Willem de Clercqstraat	55		Voorbereiding	Besluitvorming (omgevingsplan)	Besluitvorming (omgevingsplan)	Realisatie
Nijverdalen - Rijssensestraat	34	Voorbereiding	Besluitvorming (omgevingsplan)	Realisatie		
Nijverdalen - Uitbreidingslocatie Nijverdalen Zuid	240		Voorbereiding	Besluitvorming (omgevingsplan)	Besluitvorming (omgevingsplan)	Realisatie
Nijverdalen - Modulaire woningbouw	50		Voorbereiding	Besluitvorming (omgevingsplan)	Realisatie	
<b>Totaal</b>	<b>1300</b>					

\*MET DE KENNIS VAN NU EN ZONDER BEZWAAR- EN BEROEPSPROCEDURES