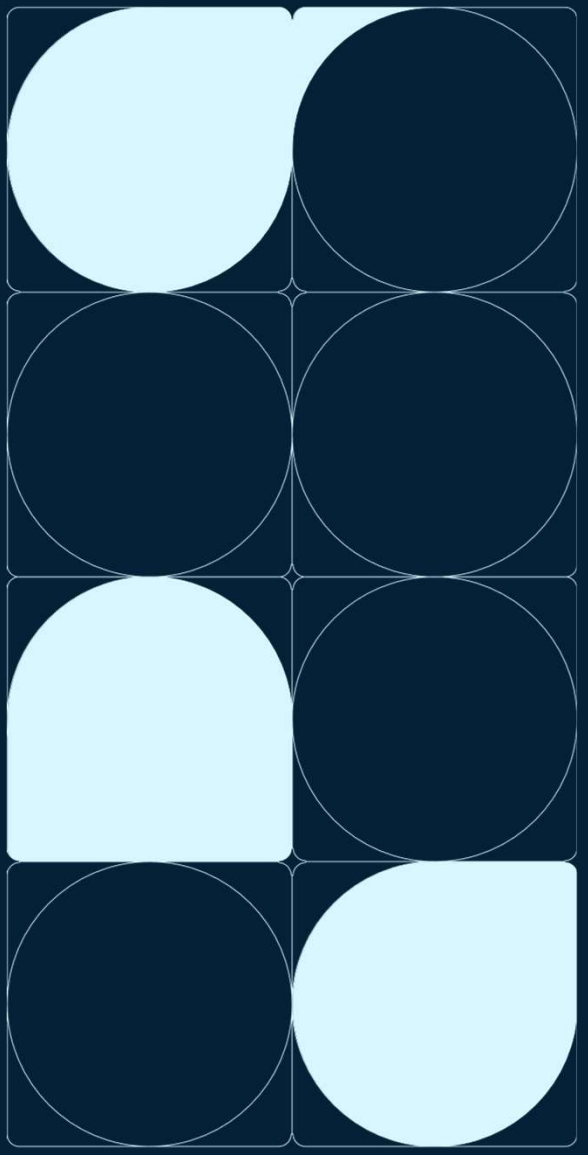
Ruimtewerk

Woningbouw-programma Staphorst

25-03-2025



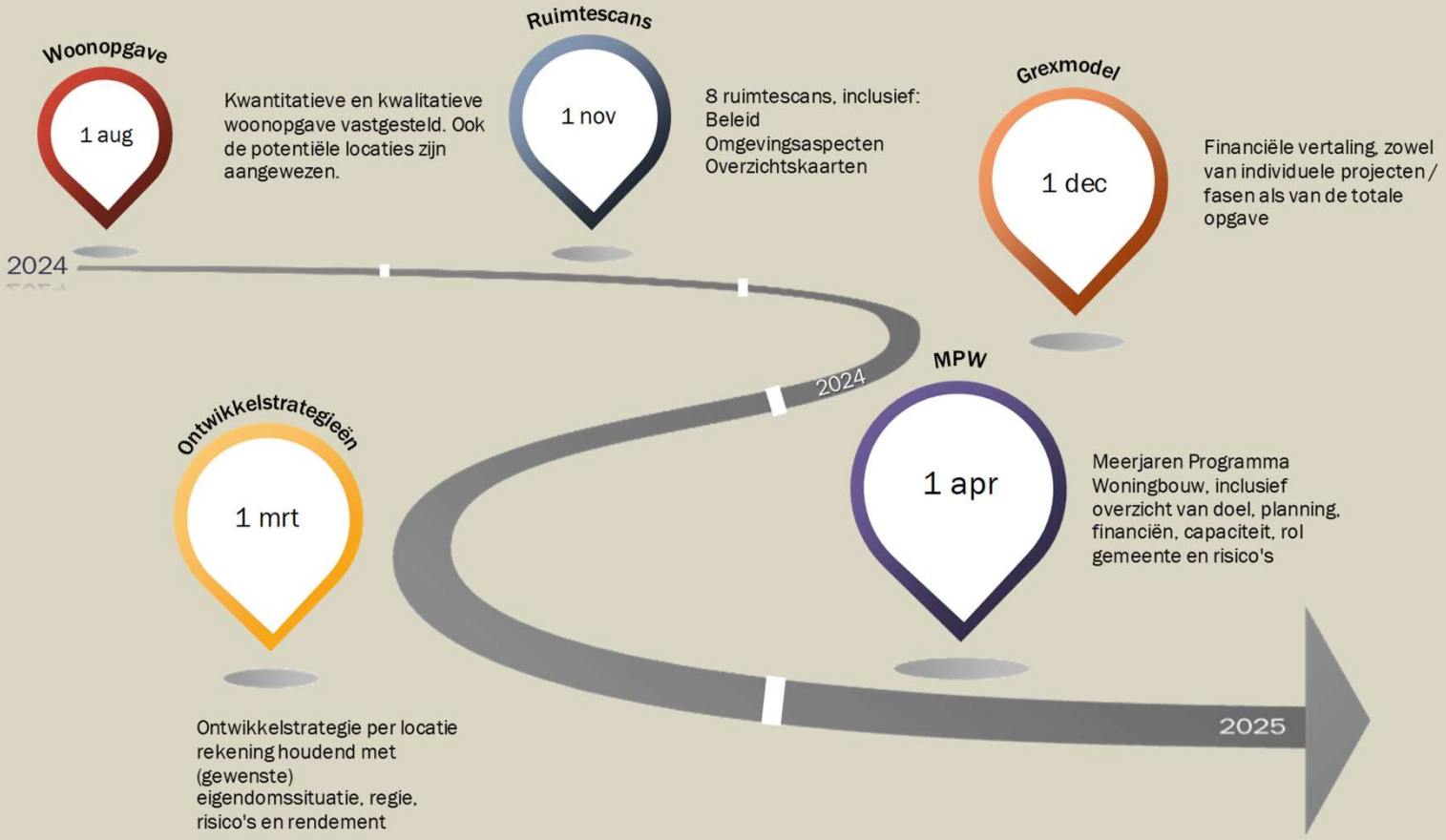
Het doel / de ambitie



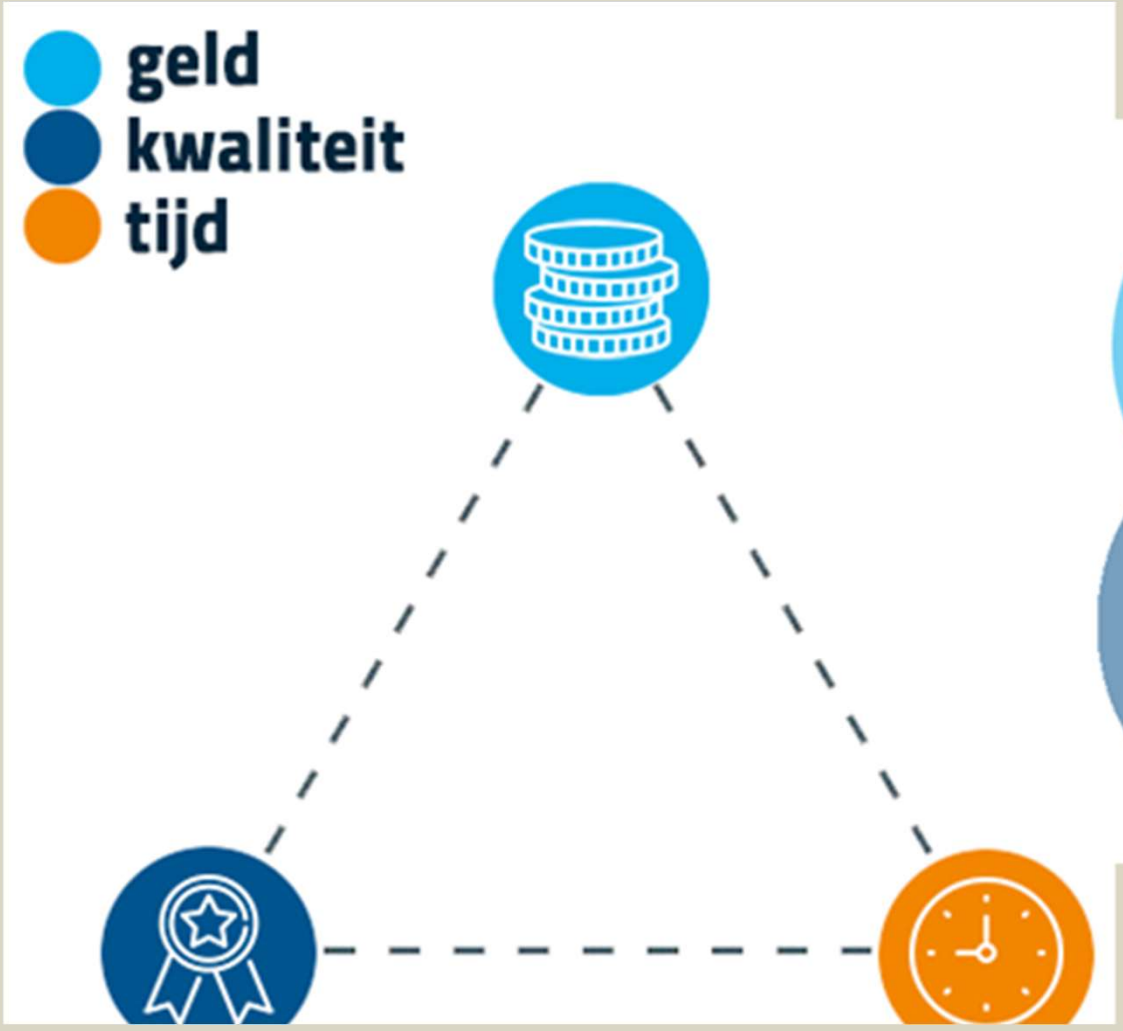
EEN (T)HUIS VOOR IEDEREEN / ALLE INWONERS

1.000 WONINGEN VOOR 2030 ÉN
1.000 WONINGEN NA 2030

Het proces


Woonopgave
1 aug
Kwantitatieve en kwalitatieve woonopgave vastgesteld. Ook de potentiële locaties zijn aangewezen.
Ruimtescans
1 nov
8 ruimtescans, inclusief:
Beleid
Omgevingsaspecten
Overzichtskaarten
Grexmodel
1 dec
Financiële vertaling, zowel van individuele projecten / fasen als van de totale opgave
2024
2024
2025
MPW
1 apr
Meerjaren Programma Woningbouw, inclusief overzicht van doel, planning, financiën, capaciteit, rol gemeente en risico's
Ontwikkelstrategieën
1 mrt
Ontwikkelstrategie per locatie rekening houdend met (gewenste) eigendomssituatie, regie, risico's en rendement

Centraal: De driehoek

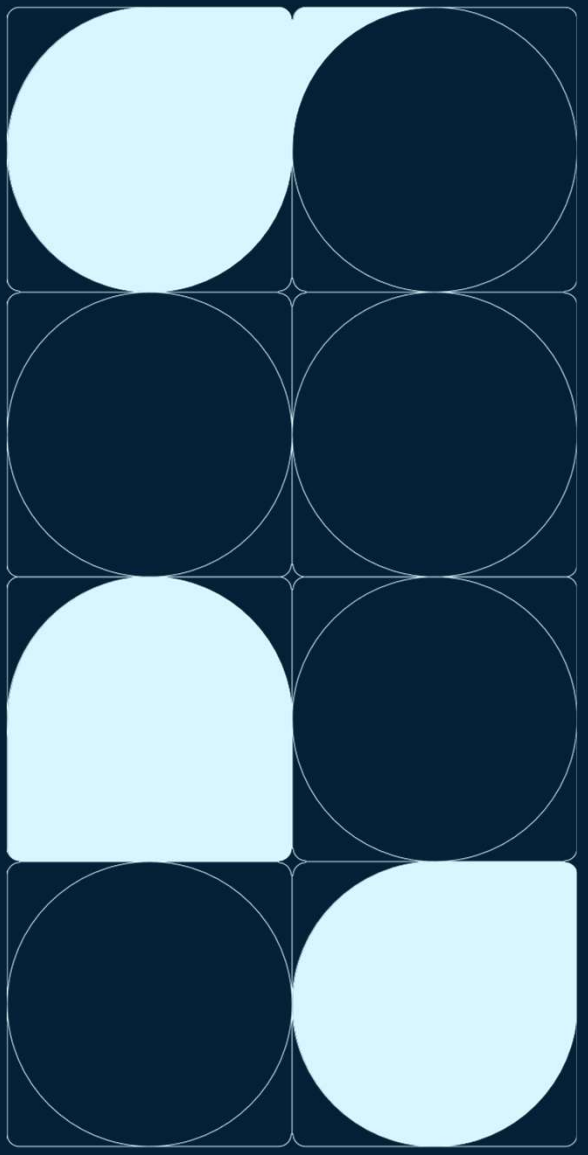




Ruimtewerk

Programma t/m 2030

25 maart 2025



Uitgangspunten woningbouwprogramma

1) Er is uitgegaan van vaste percentages uitgeefbaar die aansluiten bij de woonmilieus
   a) Compact dorps 45%
   b) Wonen aan de dorpsrand 37,5%
   c) Wonen in het landschap 15 – 30% (incl. landschap)

2) Er worden ca. 1000 woningen ontwikkeld tot en met 2030 en ca. 1000 woningen tot en met 2040. Hierbij wordt een verdeling van 30 / 40 / 30 gehanteerd:
   1) 30% sociaal
   2) 40% betaalbaar
   3) 30% duur

3) De gemeente hanteert vaste m2 prijzen voor kavels.

Uitgangspunten woonmilieus



20-35 wo/ha

compact dorps



15-25 wo/ha

wonen aan de dorpsrand



5-15 wo/ha

wonen in het landschap







	Water	Groen	Verkeer/Parkeren	Uitgeefbaar	Landschap
Compact dorps	10%	20%	25%	45%	-
Wonen aan de dorpsrand	10%	27,5%	25%	37,5%	-
Wonen in het landschap	-	-	10-20%	15-30%	50-75%

Grondbeleid / Ontwikkelstrategieën

Grondbeleid / rol gemeente / ontwikkelstrategie op basis van:

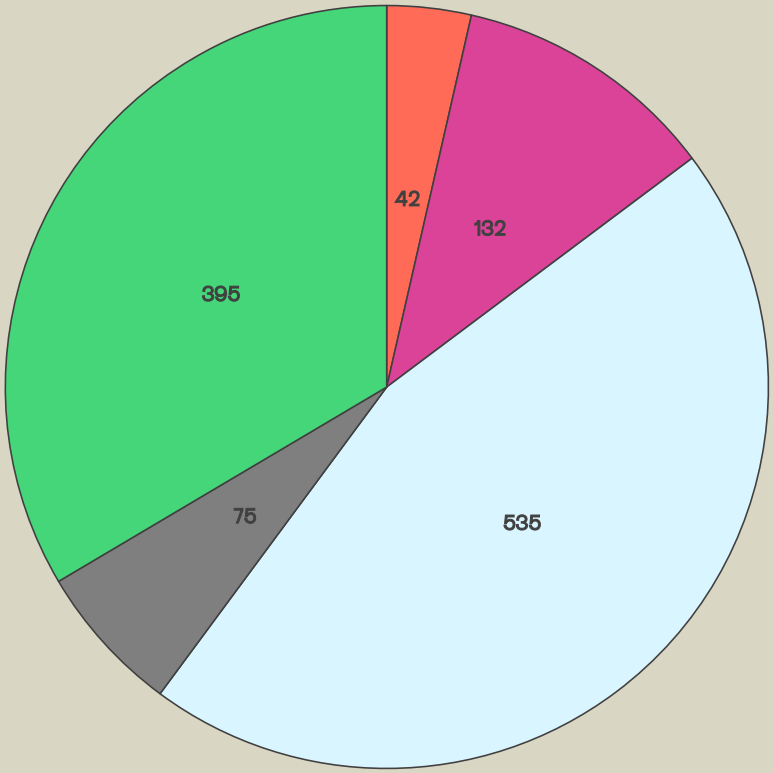
a) Grondpositie
b) Risico's
c) Sturing op woonopgave (kwantitatief / fasering)
d) Rendement (maatschappelijk en financieel)

1. Actief grondbeleid
   a) Rouveen Zuid fase 2B - Rouveen

2. Proactief faciliterend grondbeleid – initiatief derden
   a) De Slagen fase 3 - Staphorst
   b) Vechthorst – Muldersweg - Staphorst
   c) Locatie de Haan (nabij Muldersweg) - Staphorst

3. Proactief faciliterend grondbeleid – organische gebiedsontwikkeling zonder tijdvak
   a) Schuthekkeweg (deel) - Staphorst
   b) Andere initiatieven (deel) - Staphorst

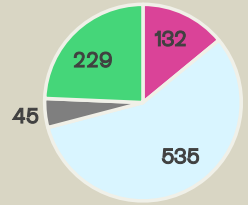
Grondbeleid / Ontwikkelstrategieën



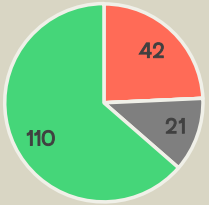
- Actief grondbeleid
- Proactief faciliterend grondbeleid gebiedsvisie
- Proactief faciliterend grondbeleid initiatief derden
- Particuliere ontwikkeling
- Harde plancapaciteit

- In de kern Staphorst wordt niet actief ontwikkeld
- Alleen in Rouveen wordt actief ontwikkeld

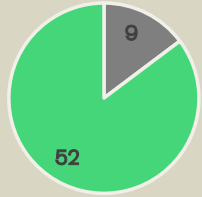
Staphorst



Rouveen



IJhorst



Punthorst

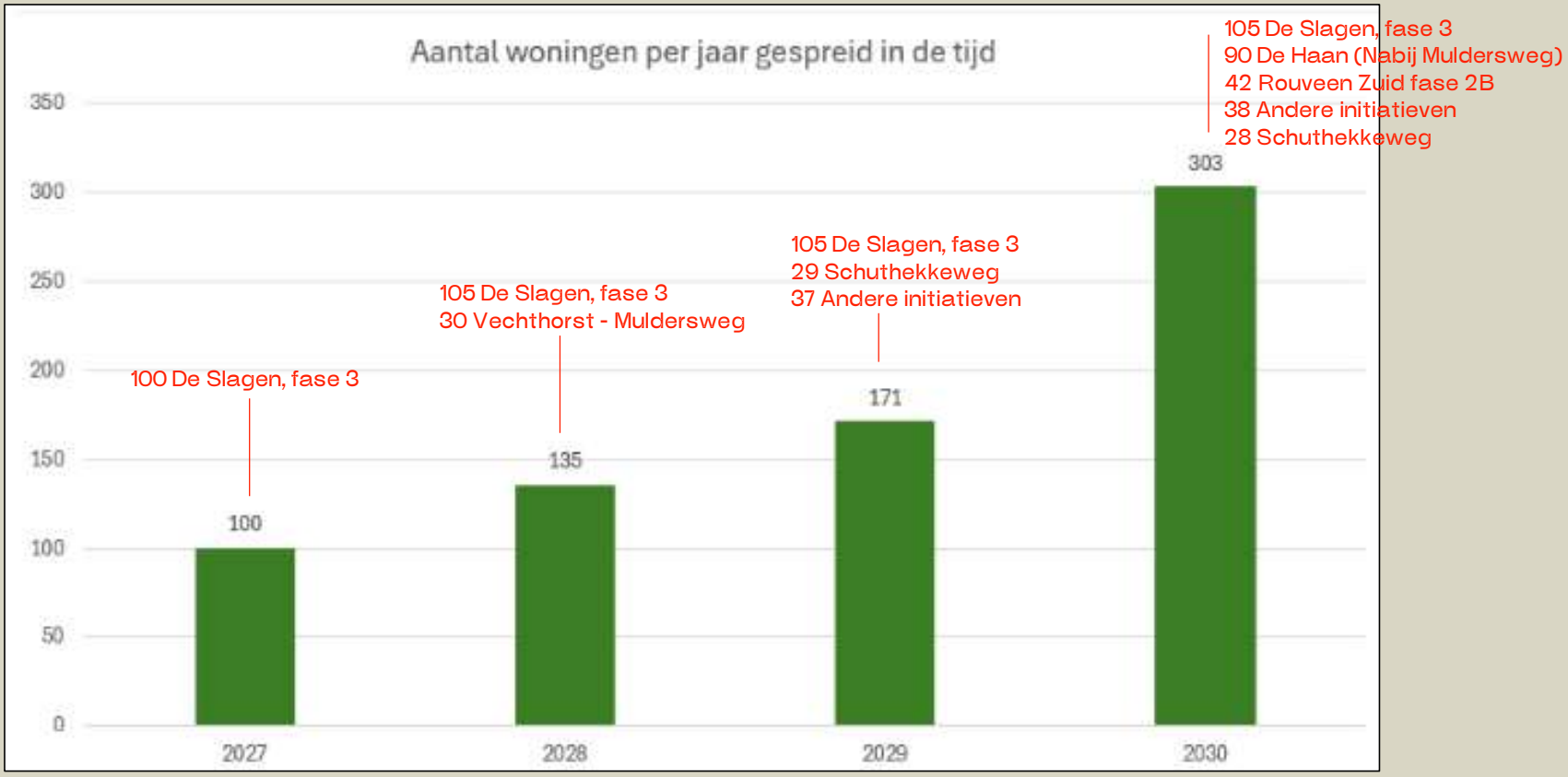


Kwaliteit – Het programma tot 2030

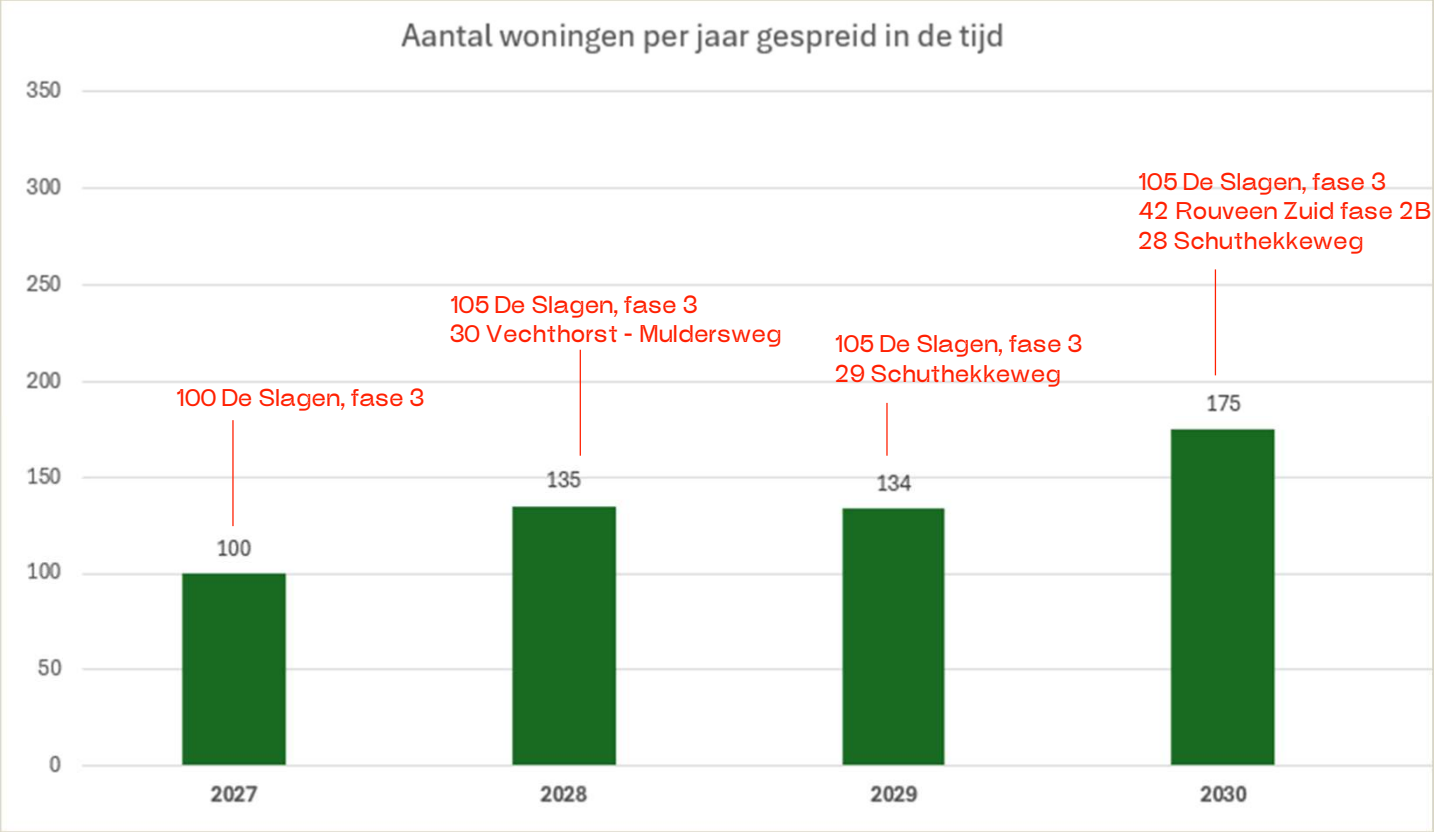
Bron van toeveging aantal woningen	Jaartal	Staphorst	Rouveen	IJhorst	Punthorst	Totaal
Verleende omgevingsvergunningen	t/m 2023	28	33	44	2	107
Verleende omgevingsvergunningen	2024	201	77	8	2	288
Particuliere initiatieven (15w * 6 jaar)	2025 t/m 2030	54	25	11	0	90
Vechthorst - Muldersweg	2028	30	0	0	0	30
Schuthekkeweg	>2029	57	0	0	0	57
De Slagen Fase 3	2027 t/m 2030	415	0	0	0	415
Locatie De Haan (nabij Muldersweg)	2030 t/m 2031	90	0	0	0	90
Rouveen Zuid Fase 2B	2030 t/m 2031	0	42	0	0	42
Andere initiatieven	t/m 2030	75	0	0	0	75
Totaal t/m 2030		950	177	63	4	1194
Doelstelling (woonbehoefte)		706	232	72	20	1030
% (over)capaciteit in programmering		135%	76%	87%	20%	116%
Totaal t/m 2030 incl. planuitval		858	157	60	4	1079
% (over)capaciteit in programmering (incl. planuitval		122%	68%	83%	20%	105%

- Bij initiatieven die (mogelijk) worden gerealiseerd via een organische gebiedsontwikkeling. Wordt vanwege de interesse bij eigenaars in de eerste twee jaar van ontwikkeling verwacht dat de helft van de woningen wordt gerealiseerd.
- Er wordt rekening gehouden met 30% planuitval over elk project m.u.v. De Slagen fase 3 en verleende omgevingsvergunningen
- Particuliere initiatieven zijn in het woningbehoefteonderzoek opgenomen als overige kern. Deze zijn hier verdeeld over de vier kernen naar rato van het aantal verleende vergunningen in 2023 & 2024.

Kwaliteit – Het programma totaal



Kwaliteit: nadere fasering



Kwaliteit: Nadere fasering

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

Geld – De financiën (alle projecten)

Kern	Project	Rol gemeente	Jaar van realisatie	Aantal woningen	Opbrengsten	Kosten	Resultaat	Kostenplafond Organische gebiedsontw.	Resultaat / woning actief
Rouveen	Rouveen Zuid Fase 2B	Actief grondbeleid	2030	42	€ 2.110.000	€ 2.850.000	€ -740.000	€ -	€ -17.619
Staphorst	Schuthekkeweg	Proactief faciliterend grondbeleid gebiedsvisie	2029 t/m 2030	57	€ 460.000	€ 460.000	€ -	€ 460.000	€ -
Staphorst	Vechthorst - Muldersweg	Proactief faciliterend grondbeleid initiatief derden	2028	30	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Staphorst	De Slagen Fase 3	Proactief faciliterend grondbeleid initiatief derden	2027 t/m 2030	415	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal				544	€ 2.570.000	€ 3.310.000	**€ -740.000**	€ 460.000	

	Actief grondbeleid
	Proactief faciliterend grondbeleid (gebiedsvisie)
	Proactief faciliterend grondbeleid (ontwikkeling derden)
	Combinatie actief en proactief (gebiedsvisie)

Actief

! Bij Rouveen worden meer woningen gerealiseerd na 2030 (totaal 83 woningen)

Proactief faciliterend – initiatief derden:

! Gaat uit van volledig kostenverhaal

Proactief faciliterend – organische gebiedsontwikkeling:

! Gaat uit van volledig kostenverhaal, maar risico bestaat op niet kunnen verhalen van kosten (plankosten / opstellen gebiedsvisie, inrichting openbare ruimte, realisatie sociale (huur) woningen in verband met waardevermeerderingstoets)

! Bovenstaand risico verkleinen door uitgangspunt te hanteren van een (georganiseerd) samenwerkingsverband

Scenario's

Om het woningbouwprogramma financieel zo sluitend mogelijk te krijgen (het zogenoemde '0-scenario') zijn er verschillende strategische keuze opties (knoppen om aan te draaien). Ze zijn uitgewerkt in drie verschillende scenario's.

- Scenario 1:
  - ✓ Uitgeefbaar gebied vergroten
  - ! Ten koste van ruimtelijke kwaliteit (openbare ruimte)

- Scenario 2:
  - ✓ Grondprijs verhogen
  - ! Uit de markt prijzen

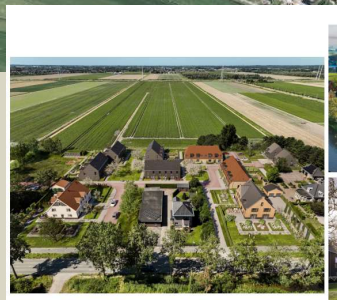
- Scenario 3:
  - ✓ Andere grondprijsmethodiek met keuzes voor wat betreft:
    - Kleinere kavels
    - Kleinere woningen
  - ! Verdichting ten koste van woon- en leefklimaat



Scenario 1: Uitgeefbaar vergroten











Kengetallen	Basis	Meer uitgeefbaar		
% Uitgeefbaar	37,5%	40,0%	45,0%	50,0%
Resultaat	€ -740.000	€ -550.000	€ -220.000	€ 110.000
Aantal woningen actief t/m 2030	42	45	50	56

- In dit overzicht is alleen rekening gehouden met kosten en opbrengsten van de actieve ontwikkelingen
- Bij ca. 48,5% uitgeefbaar is het resultaat € 0
- Faseringskosten zijn indicatief en gebaseerd op planning vanuit de werksessies.
- Wanneer ontwikkelingen naar achteren worden geschoven stijgen de faseringskosten!
- Betekent andere woonmilieus op bepaalde plekken; bijvoorbeeld dorpse milieus aan de dorpsranden (hardere overgang)

Conclusie: Uitgeefbaar vergroten is niet haalbaar i.v.m. verminderde ruimtelijke kwaliteit (andere woonmilieus) en vastgestelde uitgangspunten en wettelijke richtlijnen

Scenario 2: Grondprijs verhogen

- De m2-prijs om op 0 uit te komen moet gemiddeld ca. € 300/m2 zijn.
- De grondprijs van alle woningen behalve sociaal liggen in de huidige situatie (basis) veel lager dan buurgemeenten.
- De grondprijs is in het overzicht hiernaast gemiddeld € 306/m2. Dit is lager dan buurgemeenten en zou een positief resultaat voor Rouveen Zuid Fase 2B op kunnen leveren (= enige actieve gebiedsontwikkeling t/m 2030).
- Het gewijzigde resultaat voor Rouveen Zuid Fase 2B is hieronder opgenomen.
- Alle genoemde prijzen zijn **excl. btw.**

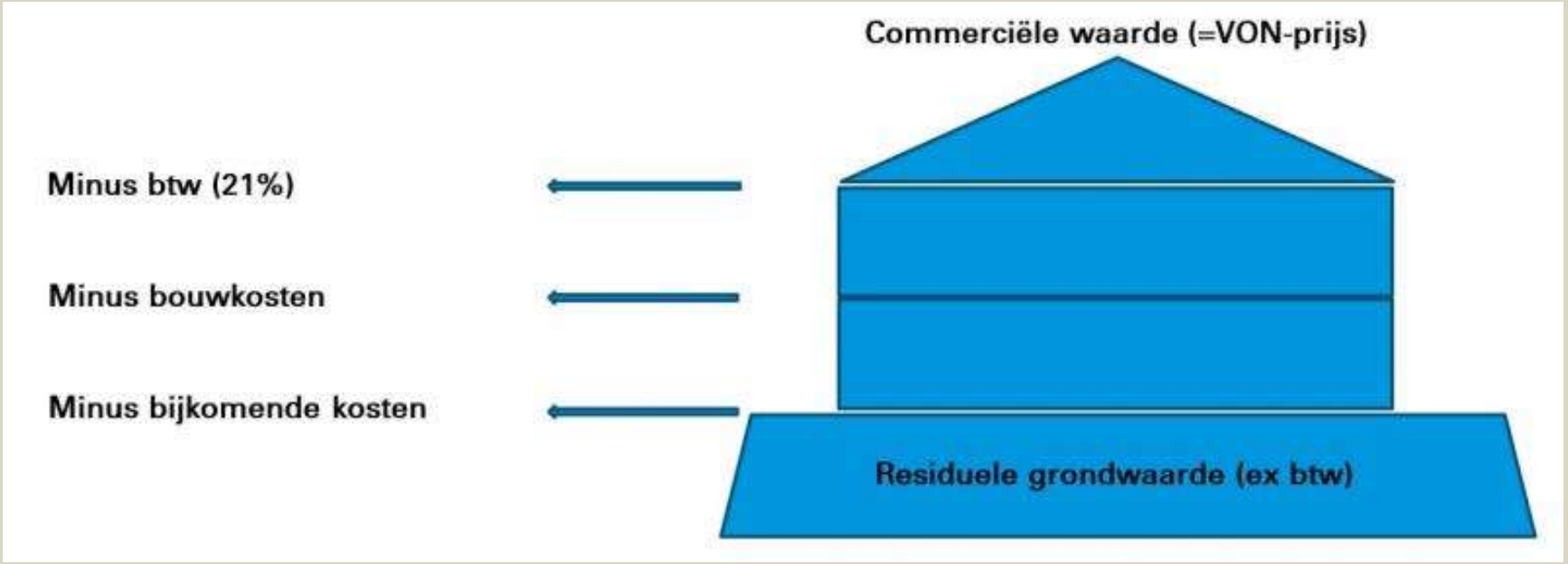
Woningdifferentiatie		Grondprijzen uit de omgeving (excl. btw)				
Nr.	Type	Gemeente Staphorst (nieuw)	Gemeente Staphorst (Basis)	Gemeente Oldebroek	Gemeente Dalfsen	Gemeente Zwartwaterland
1	Sociale huur - rij	€ 165,29	€ 165,29	€ 150,00	€ 150,00	€ -
2	Sociale huur - rug aan rug	€ 165,29	€ 165,29	€ 150,00	€ 150,00	€ -
3	Sociale huur - app	€ 165,29	€ 165,29	€ 180,00	€ -	€ -
4	Middenhuur - rij	€ 247,93	€ 173,55	€ 275,00	€ 290,00	€ -
5	Middenhuur - rug aan rug	€ 247,93	€ 173,55	€ 275,00	€ 290,00	€ -
6	Middenhuur - app	€ 247,93	€ 173,55	€ -	€ 510,00	€ -
7	Goedkope koop I - rij	€ 268,60	€ 173,55	€ 275,00	€ 290,00	€ -
8	Goedkope koop I - rug aan rug	€ 268,60	€ 173,55	€ 275,00	€ 290,00	€ -
9	Goedkope koop I - app	€ 268,60	€ 173,55	€ -	€ 510,00	€ -
10	Goedkope koop II - rij	€ 289,26	€ 173,55	€ 295,00	€ 306,00	€ -
11	Goedkope koop II - rug aan rug	€ 289,26	€ 173,55	€ 295,00	€ 306,00	€ -
12	Goedkope koop II - app	€ 289,26	€ 173,55	€ -	€ 510,00	€ -
13	2^1 kap woningen - huur	€ 318,18	€ 227,27	€ 320,00	€ 330,00	€ 330,00
14	2^1 kap woningen - koop	€ 318,18	€ 227,27	€ 320,00	€ 330,00	€ 330,00
15	Vrijstaande woningen - huur	€ 338,84	€ 247,93	€ 320,00	€ 340,00	€ 345,00
16	Vrijstaande woningen - koop	€ 338,84	€ 247,93	€ 320,00	€ 340,00	€ 345,00

Project	Kern	Jaar van realisatie	Aantal woningen	Opbrengsten	Kosten	Resultaat	Resultaat / woning actief
Rouveen Zuid Fase 2B	Rouveen	2030	42	€ 2.910.000	€ 2.870.000	€ 40.000	€ 952

Scenario 3: Residueel rekenen & verdichten



- Het uitgeefbaar blijft gelijk (37,5%)
- Vaste m2 prijs wordt losgelaten
- Binnen het uitgeefbaar wordt verdicht: meer woningen door kleinere kavels (en kleinere woningen?)
- **Doel**: Hogere grondwaarde creëren



Scenario 3: Residueel rekenen
Uitdagingen en oplossingen

Uitdagingen (obv uitgangspunten)

1) Bij de rug aan rug woningen ontstaan hoge grondwaarden door de kleine kavels (110m2).
2) De grondwaarde van 2^1 kapwoningen en vrijstaande woningen is relatief laag. Hier zijn mogelijkheden om de kavel te verkleinen.

Oplossingen

1) Verkleinen kavels 2^1 kap en vrijstaande woningen op basis van lokale referenties:
    1) 2^1 kap van 388 → 300 m2
    2) Vrijstaand van 538 → 500 m2
2) Na het verkleinen van de kavels van 2^1 kapwoningen en vrijstaande woningen kunnen er meer woningen worden toegevoegd binnen hetzelfde uitgeefbare oppervlak.
3) Kleinere woningen?

Woningdifferentiatie		Grondprijzen uit de omgeving (excl. btw)			
Nr.	Type	Gemeente Staphorst (nieuw)	Gemeente Oldebroek	Gemeente Dalfser	Gemeente Zwartwaterland
1	Sociale huur - rij	€ 165,29	€ 150,00	€ 150,00	€ -
2	Sociale huur - rug aan rug	€ 165,29	€ 150,00	€ 150,00	€ -
3	Sociale huur - app	€ 165,29	€ 180,00	€ -	€ -
4	Middenhuur - rij	€ 288,00	€ 275,00	€ 290,00	€ -
5	Middenhuur - rug aan rug	€ 392,00	€ 275,00	€ 290,00	€ -
6	Middenhuur - app	€ 550,00	€ -	€ 510,00	€ -
7	Goedkope koop I - rij	€ 288,00	€ 275,00	€ 290,00	€ -
8	Goedkope koop I - rug aan ru	€ 392,00	€ 275,00	€ 290,00	€ -
9	Goedkope koop I - app	€ 550,00	€ -	€ 510,00	€ -
10	Goedkope koop II - rij	€ 288,00	€ 295,00	€ 306,00	€ -
11	Goedkope koop II - rug aan r	€ 288,00	€ 295,00	€ 306,00	€ -
12	Goedkope koop II - app	€ 400,00	€ -	€ 510,00	€ -
13	2^1 kap woningen - huur	€ 241,00	€ 320,00	€ 330,00	€ 330,00
14	2^1 kap woningen - koop	€ 241,00	€ 320,00	€ 330,00	€ 330,00
15	Vrijstaande woningen - huur	€ 336,00	€ 320,00	€ 340,00	€ 345,00
16	Vrijstaande woningen - koop	€ 336,00	€ 320,00	€ 340,00	€ 345,00

- De bedragen hiernaast zijn exclusief btw
- De grondprijzen van naastgelegen gemeenten komen uit hun meest recente grondprijzenbrieven.
- Voor alle buurgemeenten is voor nu uitgegaan de bovenkant van de bandbreedte
- Er is geen rekening gehouden met een staffel voor grotere kavels
- Opbrengsten van kavels onder huurwoningen zijn gelijkgesteld aan koopwoningen

Kenmerken woningtypen (gemiddeld)

Vastgoed						
Woningtype	1	1	3	3	5	7
Typologie	Rijwoning	Rijwoning	Appartement	Appartement	2^1 kap	Vrijstaand
Segment	Betaalbaar	Betaalbaar	Betaalbaar	Betaalbaar	Duur	Duur
Huur/koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop
Grondgebonden/gestapeld	Grondgebonden	Grondgebonden	Gestapeld	Gestapeld	Grondgebonden	Grondgebonden
Kenmerken						
Kavelgrootte	110	150	110	150	300	500
Gebruiksoppervlak	120	120	80	80	140	160
Grondwaarde per m2 kavel	€ 392,0	€ 288,0	€ 550,0	€ 400,0	€ 241,0	€ 336,0

Vergelijking vaste prijs en residueel

Nr.	Type	Gemeente Staphorst (Residueel)	Gemeente Staphorst (Vaste prijs)	Gemeente Staphorst (Basis)
1	Sociale huur - rij	€ 165,29	€ 165,29	€ 200,00
2	Sociale huur - rug aan rug	€ 165,29	€ 165,29	€ 200,00
3	Sociale huur - app	€ 165,29	€ 165,29	€ 200,00
4	Middenhuur - rij	€ 288,00	€ 247,93	€ 210,00
5	Middenhuur - rug aan rug	€ 392,00	€ 247,93	€ 210,00
6	Middenhuur - app	€ 550,00	€ 247,93	€ 210,00
7	Goedkope koop I - rij	€ 288,00	€ 268,60	€ 210,00
8	Goedkope koop I - rug aan rug	€ 392,00	€ 268,60	€ 210,00
9	Goedkope koop I - app	€ 550,00	€ 268,60	€ 210,00
10	Goedkope koop II - rij	€ 288,00	€ 289,26	€ 210,00
11	Goedkope koop II - rug aan rug	€ 288,00	€ 289,26	€ 210,00
12	Goedkope koop II - app	€ 400,00	€ 289,26	€ 210,00
13	2^1 kap woningen - huur	€ 241,00	€ 318,18	€ 275,00
14	2^1 kap woningen - koop	€ 241,00	€ 318,18	€ 275,00
15	Vrijstaande woningen - huur	€ 336,00	€ 338,84	€ 300,00
16	Vrijstaande woningen - koop	€ 336,00	€ 338,84	€ 300,00

- De bedragen hierboven zijn exclusief btw

Scenario 3: Effect residueel rekenen (indicatief)

- Faseringskosten zijn indicatief en gebaseerd op planning vanuit de werksessies. Wanneer ontwikkelingen naar achteren worden geschoven stijgen de faseringskosten!
- Het oppervlak dat vrijkwam uit 2^1 kap en vrijstaand heeft ruimte gecreëerd voor 6 extra woningen (t/m 2030) in de verhouding 30/40/30
- De gemiddelde grondprijs is in deze situatie ca. € 313/m2

- Gaat wel ten koste van het **woon- en leefklimaat** door meer woningen en dichter op elkaar!

Oorspronkelijke situatie (incl. faseringslasten*):

Project	Kern	Jaar van realisatie	Aantal woningen	Opbrengsten	Kosten	Resultaat	Resultaat / woning actief
Rouveen Zuid Fase 2B	Rouveen	2030	42	€ 2.110.000	€ 2.850.000	€ -740.000	€ -17.619

Financieel resultaat na residueel rekenen (incl. faseringskosten*) Indicatief!

Project	Kern	Jaar van realisatie	Aantal woningen	Opbrengsten	Kosten	Resultaat	Resultaat / woning actief
Rouveen Zuid Fase 2B	Rouveen	2030	48	€ 2.970.000	€ 2.870.000	€ 100.000	€ 1.053

Scenario 3: Consequentie

Wonen aan de dorpsrand – Rouveen Zuid















Het vervolg

- Begin april in route ter besluitvorming
  - 15 april / 13 mei opiniërend raad
  - 13 mei / 27 mei besluitvormend raad

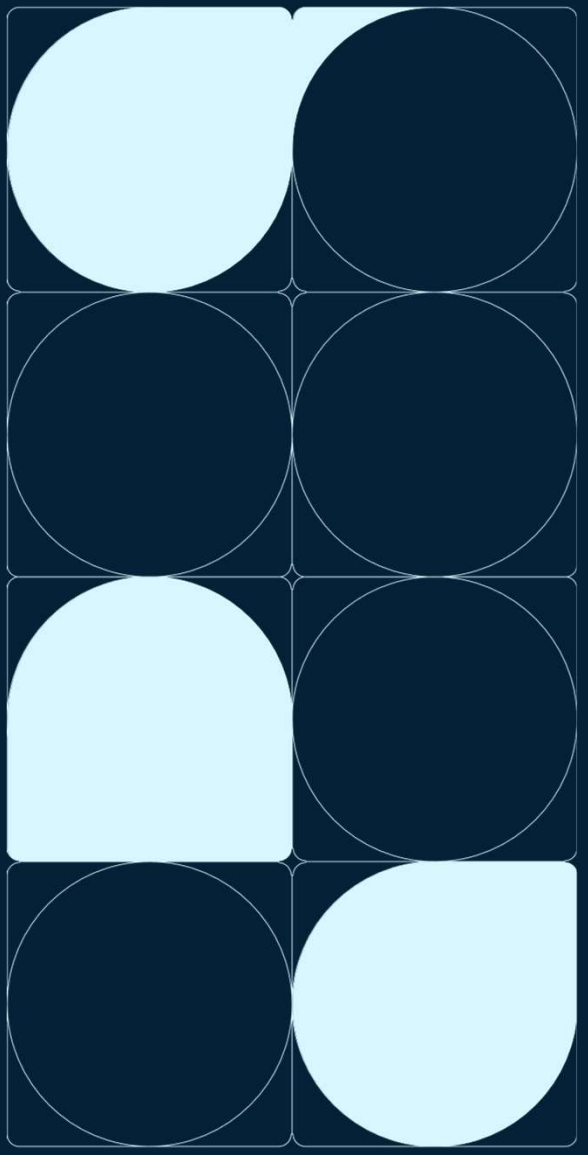
Nummer	Naam project	Kwaliteit	Tijd	Geld	Rol gemeente	Openbaarheid	Periode
C.1	Project 1	✓	!	✓	Proactief faciliterend	Openbaar Omgevingsvisie	Voor 2030
C.2	Project 2	✓	✗	✗	Faciliterend	Openbaar Omgevingsvisie	Voor 2030
C.3	Project 3	✓	✓	✓	Actief	Openbaar	Na 2030
C.4	Project 4	✓	!	✗	Actief	Openbaar	Na 2030
C.5	Project 5	✗	✗	✗	Proactief faciliterend	Openbaar Omgevingsvisie	Voor 2030
C.6	Project etc.	!	!	✗	Faciliterend	Geheim	Voor 2030

Woningbouwprogramma	XX woningen
Planning	voor / na 2030
Financieel resultaat	€ …[1]
Eigendom	Particulier / Gemeente
Boekwaarde	N.v.t. / €
Verwervingskosten	N.v.t. / €
Rol gemeente	Actief / proactief faciliterend / faciliteren
Openbaarheid	Openbaar / geheim

Ruimtewerk

Programma grond(prijs)beleid en kostenverhaal

25-03-2025



Waarom is het belangrijk?

- Invoering Omgevingswet vraagt om actualisatie

- Omvangrijke opgaven op het gebied van wonen, werken en voorzieningen vraagt om nader uitgewerkte uitgangspunten, kaders en 'spelregels'

- Biedt grondslag voor kostenverhaal

- College nu bevoegd om Programma's vast te stellen

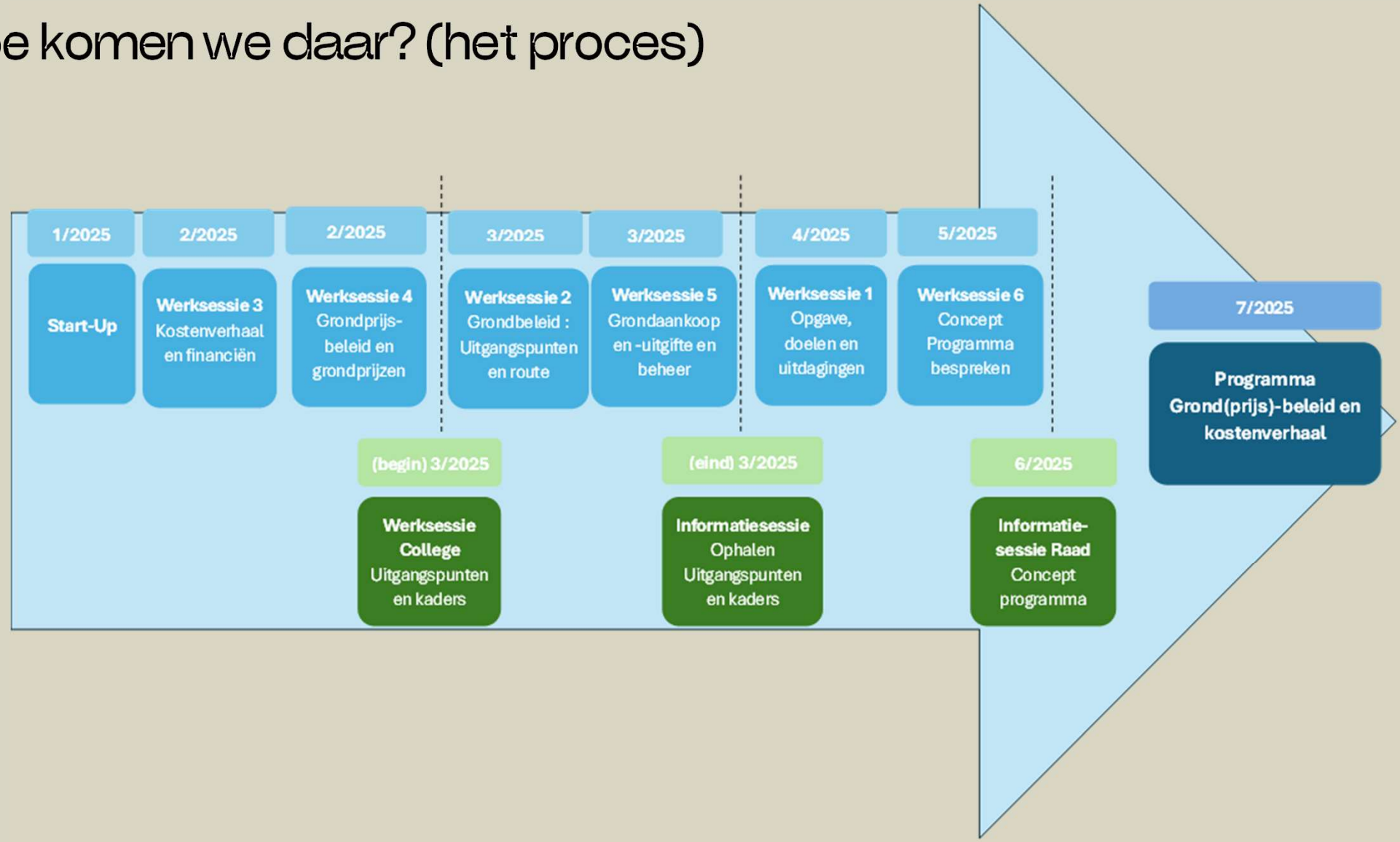
Wat houdt het in?

1. Opgaven, doelen en uitdagingen
2. Grondbeleid: uitgangspunten en route
3. Grondprijsbeleid en grondprijzen
4. Kostenverhaal en (afdwingbare) financiële bijdragen
5. De instrumenten
6. Grondaankopen, gronduitgifte en grondbeheer
7. Financiën en instellen van reserves
8. Begroting en verantwoording
9. Verantwoordelijkheden en beslissingsbevoegdheid

Programma grond(prijs)beleid en kostenverhaal – Uitgangspunten en kaders: de centrale vragen

- Wat zijn voor de gemeente de primaire uitgangspunten van het grond(prijs)beleid? Waar moet elke ontwikkeling aan voldoen? Hoe verhouden projecten zich (financieel) tot elkaar?
- Wie heeft welke verantwoordelijkheden in het proces van initiatief tot realisatie en nazorg? En wie mag wanneer een besluit over nemen c.q. waar ligt de beslissingsbevoegdheid tijdens het proces van ruimtelijke ontwikkelingen?
- Op welke manier en onder welke voorwaarden wordt vastgoed verworven, verkocht en uitgegeven?
- Worden er vaste grondprijzen gehanteerd en hoe worden die bepaald? Welke methodiek geldt voor projectmatige bouw en bij welke omvang van de ontwikkeling (bijvoorbeeld aantal woningen) wordt die methodiek gehanteerd (versus eventuele vaste prijs)?
- Welke kosten worden (verplicht) verhaald en op welke manier? (bv nadeelcompensatie)

Hoe komen we daar? (het proces)



Ruimtewerk

Bedankt voor de aandacht