

Meerjaren Programma Woningbouw 2030



19 maart 2025

Concept 1.0

Samenvatting

Het MPW in één oogopslag

Nummer	Naam project	Kwaliteit	Tijd	Geld	Rol gemeente	Openbaarheid	Periode
C.1	De Slagen fase 3	✓	✓	✓	Proactief faciliterend	Openbaar	T/m 2030
C.2	Vechthorst - Muldersweg	✓	✓	!	Proactief faciliterend	Openbaar	T/m 2030
C.3	Schuthekkeweg	✓	!	!	Proactief faciliterend	Openbaar	T/m 2030
C.4	Rouveen Zuid fase 2B	✓	✓	✗	Actief	Openbaar	T/m 2030

Status woningbouwontwikkelingen

✓ Ontwikkeling voldoet aan gestelde kwantitatieve en kwalitatieve wensen / eisen, kan binnen tijd / capaciteit worden gerealiseerd, kent een positief financieel resultaat

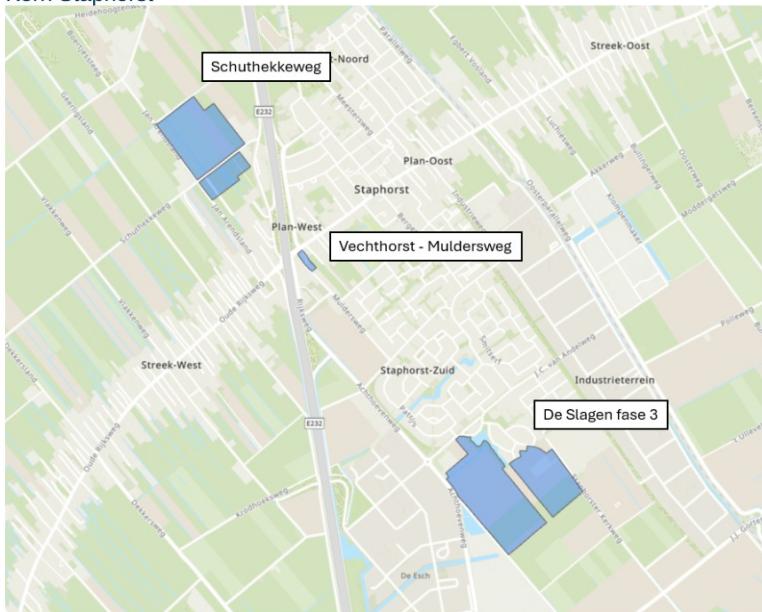
! Ontwikkeling wijkt iets af gestelde kwantitatieve en kwalitatieve wensen / eisen, loopt iets uit de tijd / kent op enkele onderdelen capaciteitsproblemen, kent een neutraal of licht negatief financieel resultaat

✗ Ontwikkeling kan niet voldoen aan of wijkt sterk af van de gestelde kwantitatieve en kwalitatieve wensen / eisen, heeft meer tijd / capaciteit nodig, kent een negatief financieel resultaat

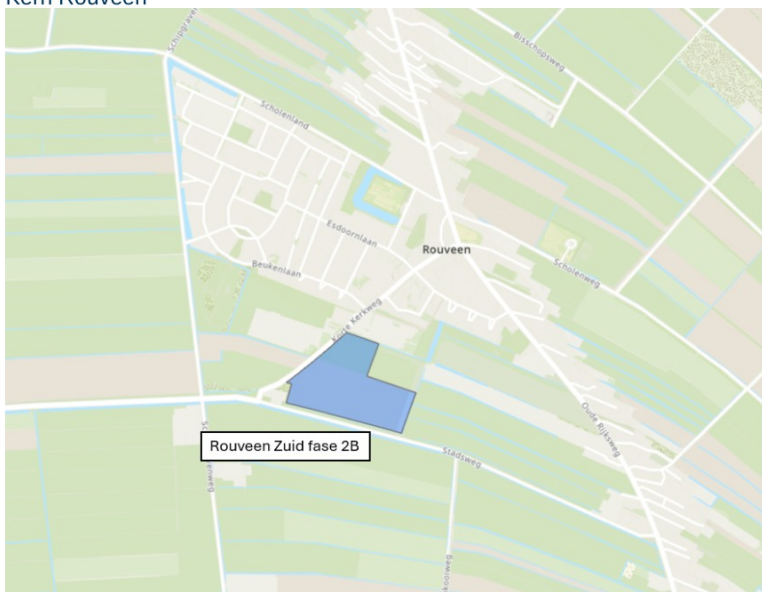
Dit MPW wordt u op grond van artikel 5 lid 2 sub b uit de Wet open overheid (Woo) onder geheimhouding aangeboden om te voorkomen dat de financiële belangen van de gemeente worden geschaad.

Overzichtskaart locaties MPW

Kern Staphorst



Kern Rouveen



Inhoudsopgave

Samenvatting	2
Het MPW in één oogopslag	2
Overzichtskaart locaties MPW	3
1. Inleiding	5
1.1. Actieprogramma wonen.....	5
1.2. Meerjaren Programma Woningbouw 2030 (MPW).....	5
1.3. Opbouw	5
2. De context	6
2.1. Een integrale opgave.....	6
2.2. De omgeving	6
2.3. Het grond(prijs)beleid	6
2.4. De ontwikkelstrategie.....	6
2.5. De driehoek	7
3. De opgave, fasering en financiën.....	8
3.1. De woningbouwopgave (kwaliteit).....	8
3.2. De fasering (tijd).....	10
3.3. De financiën (het geld)	10
4. Woningbouwontwikkelingen.....	13
De informatie per woningbouwontwikkeling	13
Het proces.....	13
4.1 C.1 De Slagen fase 3	14
4.2 C.2 Muldersweg - Vechthorst.....	19
4.3 C.3 Schuthekkeweg	22
4.4 C.4 Rouveen Zuid fase 2B	26
5. Programmatisch totaaloverzicht	31
6. Financieel totaaloverzicht	33

1. Inleiding

De woningnood onder meerdere doelgroepen raakt ook de gemeente Staphorst. De opgave is groot: realisatie van circa 1.000 woningen tot en met 2030 en nog eens circa 1.000 woningen in de periode van 2031-2040. Dit betekent dat de huidige woningvoorraad met circa 33% toeneemt. Een woningvoorraad die op dit moment onvoldoende aansluit op de groeiende vraag naar kleinere, meer betaalbare en meer duurzame woningen.

1.1. Actieprogramma wonen

Gezien de omvang van de woonopgave is deze programmatisch opgepakt als onderdeel van het in 2023 vastgestelde Actieplan Wonen. Een programma waarin politiek-bestuurlijke aandacht en middelen zoveel mogelijk zijn samengebracht om de woonopgave te realiseren. Het actieprogramma wonen omvat 6 verschillende actielijnen. Het Meerjaren Programma Woningbouw (MPW) richt zich op actielijn 2: woningbouw en gebiedsontwikkeling. Onder actielijn 2 kent de volgende onderwerpen:

- 📍 Locatiekeuzes op basis van de uitkomsten van het woonbehoefte onderzoek;
- 📍 Keuze voor de rolverdeling tussen gemeentelijke en marktinitiatieven;
- 📍 Transformatielocaties;
- 📍 Gebiedsontwikkeling.

1.2. Meerjaren Programma Woningbouw 2030 (MPW)

Het in 2023 vastgestelde woonbehoefteonderzoek en de stedenbouwkundige verkenning uit 2024 vormden de inhoudelijke basis en het vertrekpunt voor het proces om te komen tot dit Meerjaren Programma Woningbouw 2030 (MPW 2030). Hierna zijn nadere studies gedaan naar de (on)mogelijkheden van de potentiële locaties die zijn vastgelegd in zogenoemde ruimtescans (**zie bijlagen**), zijn de kwalitatieve en kwantitatieve uitgangspunten bepaald, een fasering vormgegeven, is er een financiële doorvertaling gemaakt en is de rol van de gemeente / het type grondbeleid vastgesteld. Deze stappen hebben geleid tot dit MPW 2030.

Op basis van inzicht en overzicht in het woningbouwprogramma (kwaliteit), de kosten en opbrengsten (geld) en doorlooptijd (tijd) van gebiedsontwikkelingen kunnen keuzes gemaakt worden en kan er per locatie een ontwikkelstrategie bepaald worden waar de rolverdeling tussen gemeente, woningcorporaties en marktpartijen onderdeel van is. Dat geldt zowel voor inbreidings-, uitbreidings- als transformatielocaties. Op basis hiervan kan de locatie- of gebiedsontwikkeling daadwerkelijk worden gerealiseerd. Een belangrijke kanttekening bij de onderdelen van dit programma is dat de schaarse ambtelijke capaciteit hiervoor beschikbaar moet zijn. Daar wordt in dit MPW geen aandacht aan besteed, omdat dit integraal wordt ingevuld vanuit het Meerjaren Programma (MJP).

1.3. Opbouw

Dit MPW biedt een overzicht van en inzicht in de programmatische (kwaliteit), financiële (geld) en plannings-(tijd) aspecten en mogelijkheden van woningbouwontwikkelingen in de gemeente Staphorst in de periode 2024 - 2030; zowel per ontwikkeling als voor het totaal aan ontwikkelingen. Naast de context die in H2 wordt geschetst, wordt in H3 nader ingegaan op de drie onderdelen van de driehoek: de opgave (kwaliteit), de fasering (tijd) en de financiën (geld). De volgende componenten maken per locatie- of gebiedsontwikkeling onderdeel uit van het MPW (hoofdstuk 4, 5 en 6):

- 📍 Een korte samenvatting van het doel van de locatie- of gebiedsontwikkeling (kwaliteit);
- 📍 Een planning (tijd);
- 📍 Een samenvatting van de kosten en opbrengsten (geld);
- 📍 Inventarisatie van risico's.

2. De context

2.1. Een integrale opgave

Locatie- en gebiedsontwikkelingen staan niet op zichzelf. Ze maken onderdeel uit van een groter geheel; in dit geval de totale woningbouwopgave in de gemeente Staphorst. Daarnaast staat woningbouwontwikkeling niet op zichzelf. De realisatie van het aantal en type woningen heeft ook invloed op de benodigde voorzieningen, zoals winkels, sportfaciliteiten, de openbare ruimte en ontsluitingswegen. Hier moet rekening mee gehouden worden. Grip op de integrale opgave begint met overzicht en inzicht. Daarom worden de verschillende woningbouwontwikkelingen in dit MPW samengebracht.

2.2. De omgeving

Deze ontwikkelingen vinden plaats binnen een geografische context: ze worden gerealiseerd - binnen bestaande bebouwing - in de gemeente Staphorst. Dit betekent dat bij de realisatie van woningbouw er ook rekening gehouden moet worden met bestaande bebouwing en haar bewoners of gebruikers. Kan een ontwikkeling goed ingepast worden? En hoe worden bewoners en of gebruikers van bestaande woningen en voorzieningen betrokken bij deze ontwikkelingen? Dit laatste valt buiten de scope van dit MPW maar hier moet wel rekening mee worden gehouden binnen de projecten zelf.

2.3. Het grond(prijs)beleid

Om maatschappelijk gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in gang te zetten en te realiseren maakt de gemeente ruimtelijk beleid. Grond(prijs)beleid is één van de middelen om de ruimtelijke doelstellingen, zoals op het gebied van wonen / volkshuisvesting, natuur en groen, duurzaamheid, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen, te kunnen realiseren.

De gemeente Staphorst heeft haar grondbeleid (paragraaf 3.4.) opgenomen in de huidige omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar!'. Zie hiervoor [Omgevingsvisie Staphorst 'voor elkaar!' \(arcgis.com\)](#). Gezien de omvang van de (woningbouw)opgave wordt ook het gemeentelijk grond(prijs)beleid onder de loep genomen. Dit vormt namelijk mede de basis en het houvast voor de te kiezen ontwikkelstrategie per locatie- en gebiedsontwikkeling. Want de gemeente kan deze opgave niet alleen realiseren. Gezien de omvang van de woningbouwopgave waar de gemeente Staphorst voor staat in relatie tot de beschikbare capaciteit (tijd) en financiën (geld) zullen er keuzes gemaakt moeten worden over het zelf (actief) ontwikkelen van locaties en gebieden of om dit over te laten aan marktpartijen (proactief faciliterend). De kaders voor deze keuzes worden vastgelegd in het gemeentelijke grond(prijs)beleid.

2.4. De ontwikkelstrategie

Een ontwikkelstrategie bepaalt de koers van de locatie- of gebiedsontwikkeling. Het maakt rollen, stappen en strategische keuzes expliciet. Dat kan niet zonder inzicht en overzicht. De unieke kenmerken van iedere ruimtelijke opgave maakt

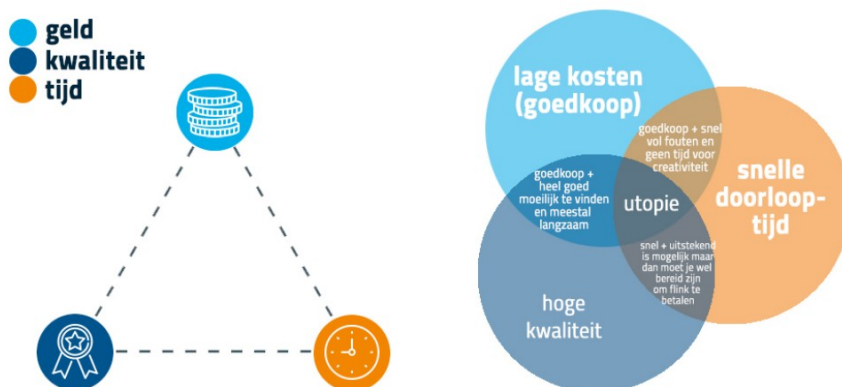
dat de ontwikkelstrategie per definitief maatwerk is. Het zijn juist de details die vaak bepalend zijn voor het slagen van een locatie- of gebiedsontwikkeling. De rol van de gemeente (actief, proactief faciliterend of faciliterend), de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het plangebied, het programma, de grondposities, een haalbare business case en samenwerking met de markt maken allemaal onderdeel uit van de ontwikkelstrategie.

Er zijn drie ruimtelijke schaalniveaus voor de ontwikkelstrategie die tevens met elkaar samenhangen en een wisselwerking kennen:

- 🌐 Regionaal / grondgebied gehele gemeente
- 📍 Gebiedsopgaven
- 📍 Locatieontwikkeling

2.5. De driehoek

Grip op de integrale opgave begint met overzicht en inzicht. Daarom worden de verschillende locatie- en gebiedsontwikkelingen in dit MPW samengebracht. Die ontwikkelingen gebeuren altijd in de 'driehoek' van kwaliteit, tijd en geld. Een wijziging in 1 van die 3 aspecten heeft directe invloed op de andere 2 aspecten uit die driehoek. Op basis van inzicht in deze drie aspecten kan de gemeente per ontwikkeling een keuze maken, ook in het licht van de totale opgave. Op die opgave wordt in H3 nader ingegaan.



Figuur 1: 'De driehoek: tijd, kwaliteit en geld' (BRON: RaketNet)

3. De opgave, fasering en financiën

3.1. De woningbouwopgave (kwaliteit)

In 2023 heeft de gemeente Staphorst een woonbehoefteonderzoek uit laten voeren. Hieruit is een 'optimaal' nieuwbouwprogramma naar voren gekomen. Hierbij is er rekening gehouden met overige toevoegingen aan de woningvoorraad, bijvoorbeeld door transformatie of herbestemming. Het is natuurlijk mogelijk dat vanuit beleidsmatig of financieel oogpunt tot een andere verdeling van de nieuwbouw wordt besloten.

Uit het woonbehoefteonderzoek is gebleken dat er 1.030 woningen (moeten) worden toegevoegd in de periode tot en met 2030. In de periode 2031 - 2040 is er nog een opgave van in totaal 895 woningen. Kwalitatief zijn die woningen onderverdeeld in de onderstaande woningtypen en -categorieën. In de tabel eronder zijn de woningen per kern opgenomen. Voor meer gedetailleerde informatie over de opgave, zie het 'Woonbehoefteonderzoek Staphorst 2023'.

	2023 t/m 2030			2031 t/m 2039		
	Eengezins	Meergezins	Totaal	Eengezins	Meergezins	Totaal
tot aftoppingsgr.	10%	62%	21%	9%	59%	21%
tot liberalisatiegr.	0%	15%	3%	1%	17%	4%
middenhuur (tot 1.030)	4%	6%	4%	2%	4%	3%
dure huur	3%	3%	3%	0%	4%	1%
Totaal huur	17%	86%	32%	13%	84%	29%
	130	200	330	85	170	260
≤ 355 dzd	42%	7%	34%	41%	11%	34%
355-480 dzd	14%	3%	11%	16%	4%	13%
480-600 dzd	9%	3%	8%	14%	0%	11%
600-800 dzd	13%	0%	10%	10%	0%	8%
≥ 800 dzd	6%	0%	5%	5%	0%	4%
Totaal koop	83%	14%	68%	87%	16%	71%
	665	30	700	605	35	640
Totaal nieuwbouw	800	230	1.030	690	205	895

	Woningvoorraad	Nieuwbouw	
	2023	2023 t/m 2030	2031 t/m 2039
Gemeente Staphorst	6.100	1.030	895
Staphorst-kern	3.250	670	635
Rouveen-kern	1.250	215	170
IJhorst	570	65	50
Punthorst	330	20	0
Overig gebied	700	60	40

Figuur 2: Verdeling van de opgave over de kernen

3.2. De fasering (tijd)

De locatie- en gebiedsontwikkelingen worden projectmatig gerealiseerd. Zie hieronder figuur 2. Die fasen zijn niet alleen van belang om de ontwikkelingen goed te doorlopen. Inzicht in en overzicht van de fasen waarin de ontwikkelingen zich bevinden geeft ook een goed beeld van waar eventuele knelpunten zitten op het gebied van **capaciteit ('tijd')**. In de initiatief-, definitie en ontwerpfasen is andere kennis, kunde en inzet nodig dan in de voorbereidings-, realisatie- en nazorgfase. In de eerste drie fasen voor woningbouwontwikkelingen bestaat het projectteam primair uit een projectleider, projectondersteuner, stedenbouwkundige, planeconoom en beleidsmedewerker / strateeg wonen / volkshuisvesting en civiele werken (eventueel aangevuld met inzet van andere beleidsvelden, afhankelijk van de ontwikkeling). In de laatste 3 fasen ligt de nadruk veel meer op de realisatie en verschuift de inzet onder andere naar



projectleiding, directie / opzichter en werkvoorbereider. De betrokkenen uit de eerste fasen verdwijnen meer naar de achtergrond.

Figuur 3: projectmatige stappen van locatie- en gebiedsontwikkeling

Ook de **planning ('tijd')** kan eenvoudig inzichtelijk worden gemaakt door het (beoogde) tijdspad te koppelen aan de verschillende fasen. Dit helpt bij het opstellen van het MJP met het identificeren van knelpunten op het gebied van capaciteit. Het is tevens niet wenselijk dat alle woningbouwprojecten tegelijkertijd worden gerealiseerd en opgeleverd in verband met het verzadigen van de markt. Het aspect **'kwaliteit'** van de driehoek komt hiermee ook direct in beeld. Inzicht in en overzicht van hoeveel en welke woningen wanneer worden opgeleverd is van belang.

3.3. De financiën (het geld)

Op basis van de fasering kan een goed overzicht worden gegeven van de verschillende financiële stromen (**'het geld'**). De (potentiële) investeringen en verdiensten van de gemeente verschillen op basis van de rol die zij inneemt: een - proactief - faciliterende rol of een actieve rol.

3.3.1. (Proactief) faciliterend grondbeleid

Bij een - proactief - faciliterende rol investeert de gemeente ambtelijke capaciteit en mogelijk investeringen in de openbare ruimte die zij via kostenverhaal in rekening brengt bij de ontwikkelaar. Hierbij is dus geen sprake van winst of verlies, tenzij de kosten niet verhaald kunnen worden. Er zijn verschillende kosten die de gemeente maakt die onder de Omgevingswet verhaald kunnen worden. Denk hierbij aan bijvoorbeeld kosten voor het saneren van gronden, het aanleggen van wegen, riolering, groenvoorzieningen en plankosten (inzet ambtelijke capaciteit). De gemeente is verplicht deze kosten te verhalen bij een ontwikkelaar / particulier die een plan wil realiseren. Dit kan via het privaatrechtelijke of het publiekrechtelijke spoor. Bij de eerste wordt een (anterieure) overeenkomst opgesteld; bij de tweede worden kostenverhaalsregels opgenomen in het omgevingsplan. Meer informatie over kostenverhaal en de in te zetten instrumenten wordt opgenomen in het grond(prijs)beleid dat momenteel wordt geactualiseerd en wordt samengebracht in een zogenoemd programma onder de Omgevingswet: Programma Grond(prijs)beleid & Kostenverhaal.

3.3.2. Actief grondbeleid

Bij actieve ontwikkelingen realiseert de gemeente de ontwikkeling zelf. Bij deze ontwikkelingen wordt in de eerste drie fasen gewerkt met voorbereidingskredieten en in de laatste drie fasen met grondexploitaties.

Voorbereidingskredieten

In de initiatief-, definitie- en ontwerpfasen worden plannen gestart en nader gedefinieerd en ontworpen. Hiervoor is inzet nodig die bekostigd moet worden, de zogenoemde voorbereidingskosten. Met voorbereidingskredieten kunnen personele kosten, ontwerp-, voorbereiding- en bestemmingsplankosten worden gefinancierd. Een voorbereidingskrediet hiervoor wordt aangevraagd bij de gemeenteraad.

Wanneer de gemeente deze kosten wil toerekenen aan de grondexploitatie (vanaf de voorbereidingsfase), dan zijn dit kosten van onderzoek en ontwikkeling. Deze kosten kunnen op basis van het BBV worden geactiveerd. Het activeren van voorbereidingskosten voor grondexploitaties is onder bepaalde voorwaarden toegestaan: ze moeten passen binnen de kostensoortenlijst, ze mogen maximaal 5 jaar geactiveerd worden en de plannen tot ontwikkeling waarvoor de kosten worden gemaakt moeten bestuurlijke instemming hebben (raadsbesluit of gedelegeerd collegebesluit).

Grondexploitaties

Om woningbouwontwikkeling financieel in beeld te brengen worden grondexploitaties (een grex) opgesteld. Het is de begroting van de grondtransformatie. Deze begroting bestaat uit een staat van kosten en opbrengsten per locatie. De kosten van de grex bestaan uit allerlei componenten op basis van de kostensoortenlijst in bijlage IV van het omgevingsbesluit¹. Ook de kosten van voorfinanciering, rentelasten en tijdelijk beheer komen vaak voor rekening van de gemeente, omdat opbrengsten meestal pas binnenkomen aan het einde van een project.

¹ Waaronder kosten van verwerving gronden en eventuele opstallen, het ontwerp, onderzoek, bodemsanering en andere grondwerken, aanleg en inrichting van de openbare ruimte, nutsvoorzieningen, riolering en parkeervoorzieningen, het gemeentelijk apparaat en nadeelcompensatie.

De belangrijkste opbrengsten uit de grex zijn de inkomsten uit gronduitgifte. Deze inkomsten, en andere bijdragen van derden, vertegenwoordigen de waarde van grond. De bestemming (wonen, winkels, kantoren, bedrijven, agrarisch etc.) speelt hierbij een belangrijke factor. Voor de waarde is van belang welk type vastgoed op de grond gebouwd kan worden.

3.3.3. De financiën en het MPW

In dit MPW worden de toekomstige woningbouwontwikkelingen in beeld gebracht. Er is nog geen sprake van een gerealiseerd voorbereidingskrediet, grondexploitatie of kostenverhaal. Er is wel gerekend met de bijbehorende uitgangspunten en parameters. Op deze manier wordt er snel inzicht verkregen of een ontwikkeling financieel haalbaar is. Of dat een wijziging in het programma of fasering gewenst is om een haalbare businesscase te realiseren. Hierbij wordt er niet alleen gekeken naar de individuele locatie of het gebied, maar ook naar de totale opgave / het programma. Bijbehorende risico's zijn hierbij ook financieel vertaald.

4. Woningbouwontwikkelingen

In dit hoofdstuk zijn alle (beoogde) woningbouwontwikkelingen in de gemeente Staphorst opgenomen. Elke paragraaf in dit hoofdstuk correspondeert met een woningbouwontwikkeling.

De informatie per woningbouwontwikkeling

Voor elke ontwikkeling wordt eerst een samenvatting gegeven van:

- 📍 Woningbouwprogramma (kwantitatief)
- 📅 Planning (t/m of na 2030)
- 💰 Financieel resultaat

Daarna volgen nog primaire gegevens die van belang zijn voor de (toekomstige) ontwikkelstrategie:

- 🏠 Eigendomssituatie
- 💰 Benodigde investering (boekwaarde of verwerving)
- 🏢 Rol gemeente

Ten slotte wordt aangegeven of de locatie openbaar of geheim is.

In onderstaand overzicht worden deze gegevens weergegeven. Per ontwikkeling wordt dit ingevuld in de volgende paragrafen. Onder de tabel worden deze gegevens nader toegelicht voor de betreffende ontwikkeling.

Woningbouwprogramma	XX woningen
Planning	T/m / na 2030
Financieel resultaat	€
Eigendom	Particulier / Gemeente
Boekwaarde	N.v.t. / €
Verwervingskosten	N.v.t. / €
Rol gemeente	Actief / proactief faciliterend
Openbaarheid	Openbaar / geheim

Het proces

Om te komen tot een ontwikkelstrategie per woningbouwontwikkeling is eerst inzicht nodig in de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. Op basis daarvan is er per locatie / gebied een concretere doorvertaling gemaakt van de vastgestelde stedenbouwkundige visie in een programma per locatie of gebied. Dit biedt de basis voor de (financiële) businesscase, oftewel het financiële resultaat. Inzicht in de grondposities geeft houvast voor het inschatten van de risico's en het bepalen van de rol van de gemeente. Of dit actief (als gemeente zelf ontwikkelen), proactief faciliterend (actief samenwerken met partners omdat het bijdraagt aan de gemeentelijke doelen) of faciliterend (medewerking en kostenverhaal zoals capaciteit en afkoop beheer openbare ruimte via anterieure overeenkomsten, maar geen actieve rol). Dat bepaalt ook de manier en mate van samenwerking met de markt.

Commented  @allen: voor het MPW t/m 2030 is dit volgens mij niet meer nodig. Alle locaties zijn openbaar. (Tenzij Slingenberg nog wordt toegevoegd).

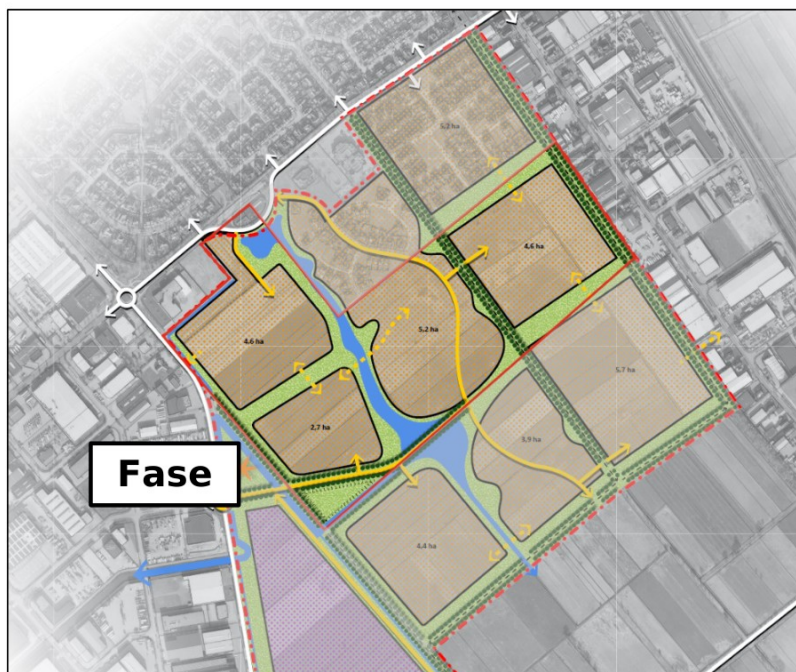
4.1 C.1 De Slagen fase 3

4.1.1. Projectgegevens

Woningbouwprogramma	405 woningen
Planning	T/m 2030
Financieel resultaat	€ 0 ²
Eigendom	Particulier
Boekwaarde	N.v.t.
Verwervingskosten	N.v.t.
Rol gemeente	Proactief faciliterend – initiatief derden
Openbaarheid	Openbaar

² NB: Het gebied de Slagen heeft een lange voorgeschiedenis en wijkt af van andere locaties omdat afspraken en contracten uit het verleden gelden. Het financiële resultaat, bevat geen kosten omdat het niet kostendekkend is en de gronden voor dit zoekgebied al zijn verkocht;

- De planontwikkelkosten en planvoorbereidingskosten over een periode van 20 jaar zijn niet meegenomen.
- De gronden die woonrijp worden gemaakt zijn niet verkocht aan de ontwikkelaar. De waardedaling van het huidige agrarisch bezit is een verlies voor de gemeente. Dit verlies is niet meegenomen in het financiële resultaat.
- Beheer en onderhoudskosten komen voor rekening van de gemeente en zijn wel meegenomen in dit financiële resultaat.
- Er is risico op planschade ten koste van de gemeente. Dit risico is niet meegenomen in dit financiële resultaat.
- Er zijn infrastructurele kosten gemaakt buiten het plangebied als gevolg van de ontwikkeling. Dit is niet meegenomen in het financiële resultaat.



Figuur 4: Stedenbouwkundige opzet van De Slagen, fase 3

4.1.2. Locatie

De Slagen is een woningbouwontwikkeling van circa 18,4 ha gelegen aan de zuidrand van het dorp Staphorst (figuur 4). Het is gelegen tussen twee (in ontwikkeling zijnde) bedrijventerreinen De Baarge en De Esch, waarmee rekening is gehouden in de Ruimtescan.

In het verleden is voor deze fase al een bestemmingsplan vastgesteld. In de stedenbouwkundige opzet is ervoor gekozen om ruimte te creëren voor de woonvelden, waarin groenvoorzieningen en waterberging een plek kunnen krijgen.

Bij de ontwikkeling van deze locatie worden de komende jaren veel woningen toegevoegd aan het dorp Staphorst. Daarom moet rekening worden gehouden met zowel de capaciteit van bestaande voorzieningen als de impact op de woningmarkt.

Beleidsaspecten

- Er is reeds het **omgevingsplan** “De Slagen, partiële herziening fase 2” reeds vastgesteld (15-12-2020) vastgesteld die de ontwikkeling mogelijk maakt. Hier mag worden gebouwd in overeenstemming met het uitwerkingsplan. Alle relevante omgevingsaspecten zijn in het Omgevingsplan opgenomen, dus deze worden hier niet apart op kaart getoond.
- Stedenbouwkundig wordt getoetst aan “Beeldkwaliteitsplan De Slagen, d.d. 16 februari 2004”
- Bij werkzaamheden rondom de watergangen is een vergunning van het waterschap nodig.
- Staphorster Kerkweg 50 is in gebruik als locatie voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Bij herontwikkeling is een vervangende locatie nodig.

Omgevingsaspecten

- Er is een Archeologische dubbelbestemming opgenomen op een locatie waar geen werkzaamheden worden verwacht. Indien hier grondwerken plaatsvinden moet daarvoor nog wel een archeologisch onderzoek plaatsvinden
- Verkeer: De ontsluiting en verkeersstromen moeten integraal worden onderzocht, rekening houdende met de bestaande problemen Achthoevenweg, Staphorster kerkweg, Stovonde en J.C. van Andelweg.
- Overig: De Staphorster Kerkweg 50 is momenteel een opvanglocatie voor vluchtelingen. Met eventuele afspraken dient rekening te worden gehouden.

4.1.3. Doel van de projectontwikkeling

Met de Slagen wordt in meerdere fasen een grootschalige uitbreidingswijk gerealiseerd. De eerste fasen zijn reeds voltooid. Tot en met 2030 wordt de 3^e fase ontwikkeld, waarin ongeveer 405 woningen worden gerealiseerd, met de volgende verdeling: 30% sociale huur, 40% betaalbare koop en 30% overige koop.

4.1.4. Planning

Volgens de huidige planning wordt de planologische procedure in 2026 afgerond, waarna de oplevering van woningen gefaseerd van start gaat. Gezien de omvang van het dorp Staphorst en de marktspanning bij de realisatie van circa 405 woningen, is aangenomen dat de woningen in vier fasen worden uitgegeven, verspreid over vier jaar tot en met 2030. Voor elke fase wordt de realisatie van ongeveer 100 woningen verwacht.

Project	Kern	H1 2025	H2 2025	H1 2026	H2 2026	H1 2027	H2 2027	H1 2028	H2 2028	H1 2029	H2 2029	H1 2030	H2 2030
De Slagen Fase 3	Staphorst	Voorbereiding (Procedure RO)		Realisatie (Bouwrijp en vergoeding)		Realisatie						Realisatie (Woonrijp)	

Figuur 5: Planning van De Slagen Fase 3.

4.1.5. Financiële businesscase

De Slagen Fase 3 is een particuliere ontwikkeling op particuliere grond. De gemeente vervult hierbij een proactief faciliterende rol. Het kostenverhaal is in het verleden privaatrechtelijk vastgelegd via een anterieure overeenkomst.

Vanwege de lange looptijd (20 jaar) van zowel de ontwikkeling als de overeenkomst zijn de daadwerkelijke kosten van de ontwikkeling niet volledig inzichtelijk. Voor het MPW zijn zowel de kosten als de opbrengsten voor deze ontwikkeling op nul gezet, met als uitgangspunt dat de kosten reeds zijn verhaald of afgeboekt.

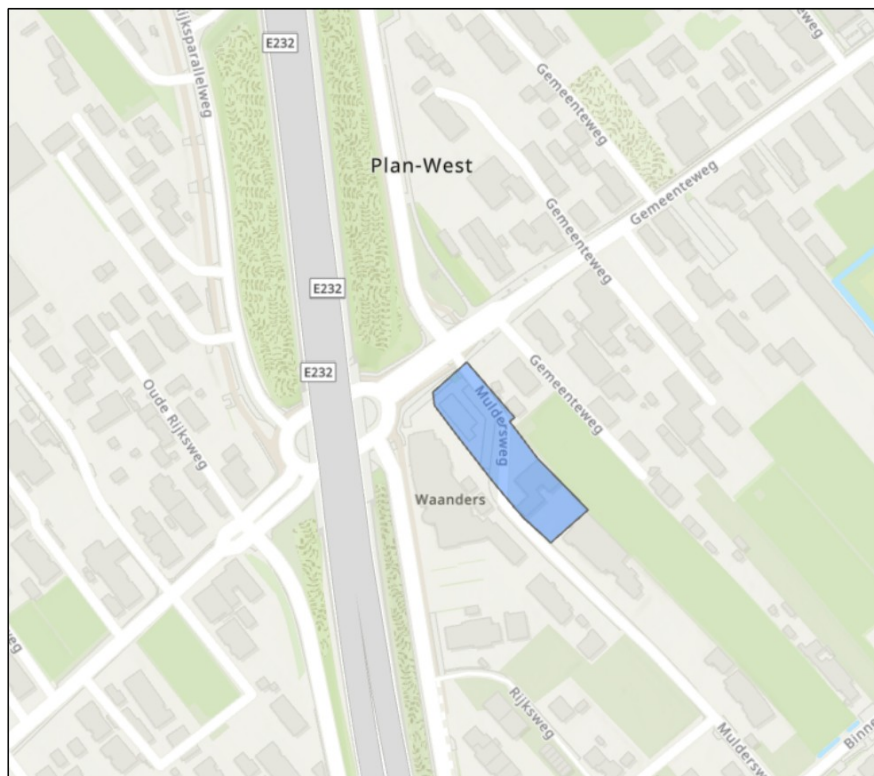
4.1.6. Rol gemeente

De gemeente was in het verleden eigenaar van de grond, waarbij de keuze voor verkoop destijds al is gemaakt en vastgelegd. Gezien de huidige eigendomssituatie, het beoogde programma en de ruimtelijke en financiële haalbaarheid, zet de gemeente haar proactief faciliterende rol voort.

4.2 C.2 Muldersweg - Vechthorst

4.2.1. Projectgegevens

Woningbouwprogramma	30 woningen
Planning	Tot en met 2030
Financieel resultaat	€ 0
Eigendom	Particulier
Boekwaarde	N.v.t.
Verwervingskosten	N.v.t.
Rol gemeente	Proactief faciliterend – initiatief derden
Openbaarheid	Openbaar



Figuur 6: Ontwikkellocatie de Muldersweg - Vechthorst

4.2.2. Locatie

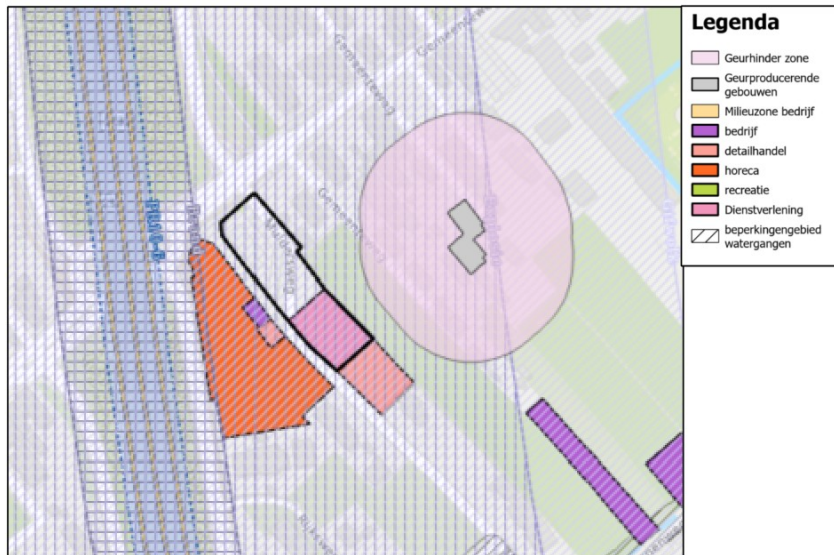
De ontwikkellocatie Muldersweg is gelegen aan de Gemeenteweg in het dorp Staphorst, vlak naast de Stovonde. Het gebied is circa 0,3 ha groot en ligt achter Grand Café Waanders. Het fungeert momenteel als een doorlooproutte voor verkeer, maar deze zal in de toekomst worden afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. Hierdoor ontstaat ruimte voor woningbouw op deze locatie.

Beleidsaspecten

- Er heerst vanuit de welstandsnota een bijzonder welstandsregime op de huidige bestemming. De bebouwingsaspecten moeten aansluiten op de omgeving en in detail worden uitgewerkt.

Omgevingsaspecten

- Geluid: Er is reeds een geluidswal aanwezig langs de a28 ten hoogte van de ontwikkellocatie. Geluidonderzoek is nodig om mogelijk aanvullende maatregelen vast te stellen.
- Archeologie: Vanwege de lage verwachtingswaarde is alleen onderzoek nodig bij ontwikkeling dieper dan 50cm of groter dan 100m².
- Externe veiligheid: Er moet een groepsrisico onderzoek worden uitgevoerd voor de aandachtsgebieden (explosie & gifwolk; figuur 7).
- Ecologie: Het dichtstbijzijnde Natura2000 ligt op 4,5km dus er moet een AERIUS berekening plaatsvinden. Daarnaast is in ieder geval een vooronderzoek naar soorten nodig.
- Bodem: Er is een verkennend bodemonderzoek nodig. Restverontreiniging van een benzine-service-station is in 2004 aangetroffen en binnen de bestemming 'maatschappelijk' gesaneerd. Er wordt in de rest van het plangebied nog restverontreiniging verwacht.
- Parkeren: Als uitbreidingslocatie is parkeren hier moeilijk in te passen. Daarnaast is een parkeerterrein aanwezig, deze parkeervraag zal bij ontwikkeling elders moeten worden gecompenseerd
- Juridische aspecten: Het is niet bekend of er juridische constructies aanwezig die een invloed kunnen hebben op de ontwikkelingen. Dit moet nog worden onderzocht.
- KLIC: Er lopen kabels dwars over het zoekgebied. Deze moeten waarschijnlijk worden verplaatst.



Figuur 7: Bekende zonering rondom Vechthorst - Muldersweg

4.2.3 Doel van de projectontwikkeling

De verkeersroute door de ontwikkellocatie wordt afgesloten voor gemotoriseerd verkeer, waardoor ruimte ontstaat voor circa 30 woningen. De verdeling van de woningen is 57% sociale huur en 43% overige koop.

4.2.4 Planning

Volgens de huidige planning worden de voorbereidende werkzaamheden en de aanbestedingsprocedure afgerond in 2027. Daarna zullen de woningen worden gerealiseerd en het gebied woonrijp worden opgeleverd in 2028. De 30 woningen van deze ontwikkeling worden naar verwachting gezamenlijk in 2028 opgeleverd.

Project	Kern	H1 2025	H2 2025	H1 2026	H2 2026	H1 2027	H2 2027	H1 2028	H2 2028	H1 2029
Muldersweg (Vechthorst)	Staphorst	Initiatie	Definitie	Ontwerp (incl. RO Procedure)	Voorbereiding (PvE / bestek / Aanbesteding / vergunningen)	Realisatie	Realisatie (Woonrijp)	Nazorg		

Figuur 8: Planning van Vechthorst - Muldersweg

4.2.5. Financiële business case

Vechthorst-Muldersweg is een particuliere ontwikkeling op particuliere grond, waarbij de gemeente een proactief faciliterende rol vervult. Het kostenverhaal wordt bij voorkeur privaatrechtelijk geregeld via een anterieure overeenkomst en anders publiekrechtelijk via de kostenverhaalsregels van het omgevingsplan.

4.2.6. Rol gemeente

De ontwikkeling wordt momenteel voorbereid. De gemeente is geen grondeigenaar en heeft tot dusver een proactief faciliterende rol vervuld. Woonstichting VechtHorst leidt deze ontwikkeling en de gemeente heeft het voornemen haar proactief faciliterende rol voort te zetten.

4.3 C.3 Schuthekkeweg

4.1.1. Projectgegevens

Woningbouwprogramma	57 woningen ³
Planning	Gedeeltelijk t/m 2030
Financieel resultaat	€ 0
Eigendom	Particulier
Boekwaarde	N.v.t.
Verwervingskosten	N.v.t.
Rol gemeente	Proactief faciliterend – organische gebiedsontwikkeling
Openbaarheid	Openbaar



Figuur 9: Ontwikkellocatie Schuthekkeweg

³ De totale ontwikkeling levert naar verwachting 115 woningen t/m 2040. Binnen de termijn van dit MPW wordt de oplevering van ongeveer de helft van de woningen (57 woningen) verwacht t/m 2030.

4.1.2. Locatie

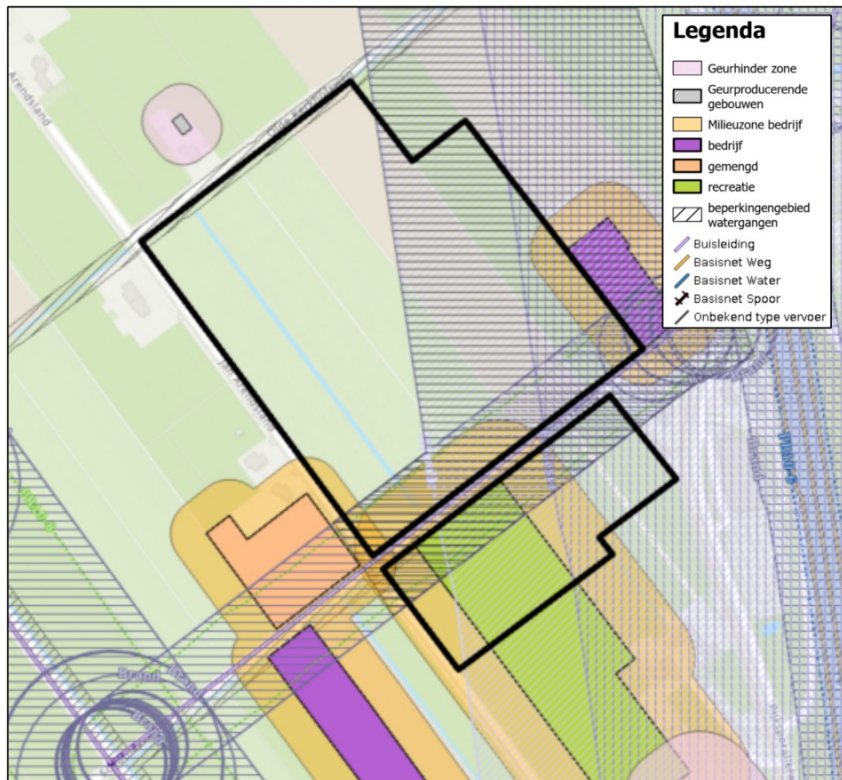
Schuthekkeweg is in de huidige situatie een agrarisch buitengebied, gelegen aan de noordwestkant van het dorp Staphorst, langs de A28. Het betreft een ontwikkellocatie van ongeveer 11,5 ha. Het gebied is opgebouwd uit losse percelen met versnipperd bezit, waardoor een grootschalige ontwikkeling samenwerking of aankoop van meerdere grondeigenaren vereist.

Beleidsaspecten

- Het gebied ligt in het buitengebied, waardoor afstemming over de invulling met de provincie nodig is.
- In de omgevingsvisie en het groenbeleidsplan 2019-2030 van de gemeente Staphorst wordt het zoekgebied aangewezen voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het versterken van de structuur laanbeplanting aan de westkant.
- Bij werkzaamheden rondom de watergangen is een vergunning van het waterschap nodig. Het zoekgebied grenst ook aan het projectgebied voor de Veenweideverkenning.

Omgevingsaspecten

- Geluid: Er moet een geluidonderzoek worden uitgevoerd voor de Schuthekkeweg, Jan Arendsland en de A28. Er moet rekening worden gehouden met een geluidswal bij de A28. Ook vanuit de omliggende wegen is de verwachte geluidhinder in delen van het zoekgebied te hoog. Hier zou constructief en stedenbouwkundig rekening mee gehouden kunnen worden. De maximale snelheid op de omliggende wegen zou in verband met het uitbreiden van de bebouwde kom kunnen worden verlaagd.
- Archeologie: vanwege de lage verwachtingswaarde is onderzoek nodig bij ontwikkeling dieper dan 40cm of groter dan 1,5ha.
- Externe veiligheid: Er moet een groepsrisico onderzoek worden uitgevoerd voor de aandachtsgebieden (figuur 10).
- Ecologie: Het dichtstbijzijnde Natura2000 ligt op 4,5km dus er moet een AERIUS berekening plaatsvinden. Daarnaast is in ieder geval een vooronderzoek naar soorten nodig.
- Milieuzonering: De ijsbaan heeft een hindercontour van 50m. Er komt ruimte om deze te saneren binnen het omgevingsplan (zonder tijdvak). Totdat deze uit bedrijf is heeft het een invloed op nabijgelegen ontwikkelingen.
- Bodem: Er is geen informatie beschikbaar, daarom is een verkennend bodemonderzoek nodig.
- Verkeer: Bij ontwikkeling zijn wegaanpassingen aan de ontsluitingswegen wenselijk vanwege de hoge snelheid en smalle inrichting. Verkeerskundig onderzoek is hiervoor wenselijk.
- Spuitzones: Om uit te sluiten dat spuitzones een belemmering zijn voor woningbouw dient nog een onderzoek te worden gedaan.
- Juridische aspecten: Het is niet bekend of er juridische constructies aanwezig die een invloed kunnen hebben op de ontwikkelingen. Dit moet nog worden onderzocht.



Figuur 10: Bekende zoning rondom Schuthekkeweg

4.1.3 Doel van de projectontwikkeling

De ontwikkellocatie biedt op de lange termijn ruimte voor de realisatie van maximaal circa 115 woningen. De doelstelling is om de helft (57 woningen) tot en met 2030 te realiseren, in de verhouding: 30% sociale huur, 40% betaalbare koop en 30% overige koop.

4.1.4. Planning

Volgens de huidige planning worden tot en met 2028 de voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd en wordt een **gebiedsvisie / omgevingsplan** opgesteld. De realisatie van de woningen start hierna binnen een particulier initiatief of meerdere particuliere initiatieven. Vanwege het animo bij eigenaren wordt naar verwachting ongeveer de helft van de woningen tot en met 2030 opgeleverd. Dit komt neer op 57 woningen.

Project	Kern	H1 2025	H2 2025	H1 2026	H2 2026	H1 2027	H2 2027	H1 2028	H2 2028	H1 2029	H2 2029	H1 2030	H2 2030
Schuthekkeweg	Staphorst	Initiatie		Definitie (gebiedsvisie)				Ontwerp en voorbereiding (EPOS)		Realisatie			

Figuur 11: Planning van Schuthekkeweg

4.1.5. Financiële business case

Schuthekkeweg betreft een beoogde particuliere ontwikkeling op particuliere grond, waarbij de gemeente een proactief faciliterende rol vervult. Hiervoor zal de gemeente de komende jaren een gebiedsvisie opstellen, waarmee

particulieren worden gestimuleerd om het gebied te ontwikkelen tot woningbouw. Het kostenverhaal wordt hier publiekrechtelijk geregeld via de kostenverhaalsregels van het omgevingsplan of via een anterieure overeenkomst wanneer er een samenwerkingsverband wordt georganiseerd.

4.1.6. Rol gemeente

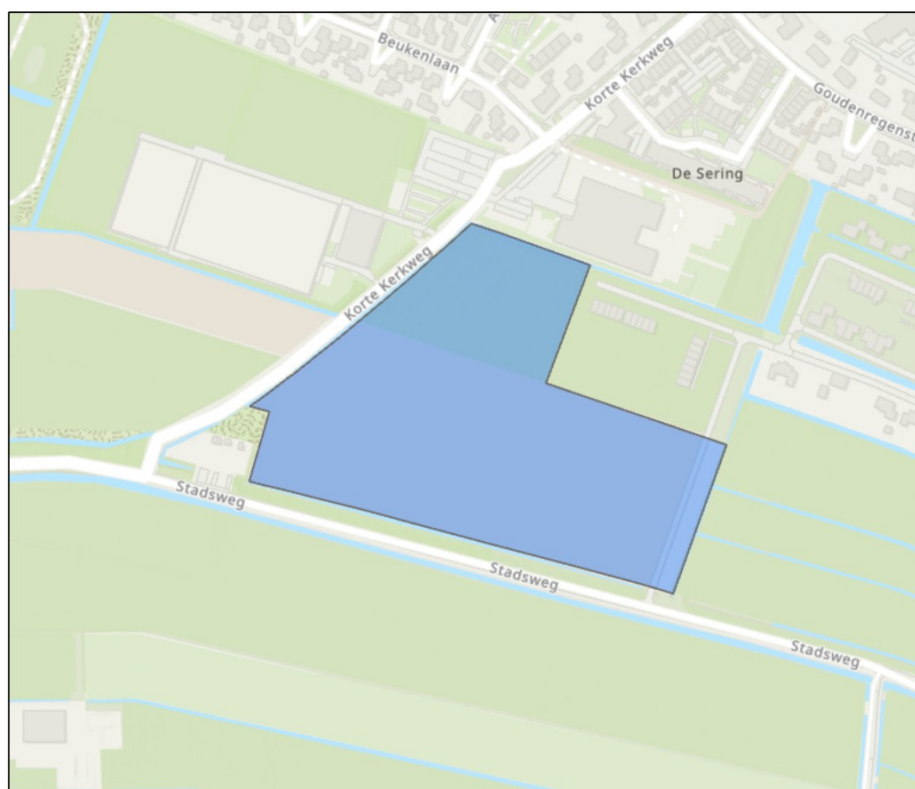
De gemeente is geen grondeigenaar en wil een proactief faciliterende rol vervullen om de ontwikkeling in het gebied te stimuleren en zo een bijdrage leveren aan de woningbouwopgave. Zij stelt een gebiedsvisie / Omgevingsplan op, waarmee wordt uitgenodigd om binnen de kaders te ontwikkelen.

Commented  @allen: dit blijft nog een vraagpunt. Hoe ver gaan we? Publiekrechtelijk verhalen we de kosten via een omgevingsplan. Zie ook eerder. Dat omgevingsplan kan ook een 'vlekkenplan' zijn met ontwikkelregels (en kostenverhaalsregels).

4.4 C.4 Rouveen Zuid fase 2B

4.1.1 Projectgegevens

Woningbouwprogramma	42 woningen ⁴
Planning	T/m 2030
Financieel resultaat (incl. rente en faseringslasten)	€ -740.000
Eigendom	Gemeente
Boekwaarde	€ 1.000.000
Verwervingskosten	N.v.t.
Rol gemeente	Actief
Openbaarheid	Openbaar



⁴ De totale ontwikkeling levert naar verwachting nog 83 woningen in de fase 2 t/m 2040. Binnen de termijn van dit MPW wordt de oplevering van ongeveer de helft van de woningen (42 woningen) t/m 2030 verwacht.

Figuur 12: Ontwikkellocatie van Rouveen Zuid fase 2B

4.1.2. Locatie

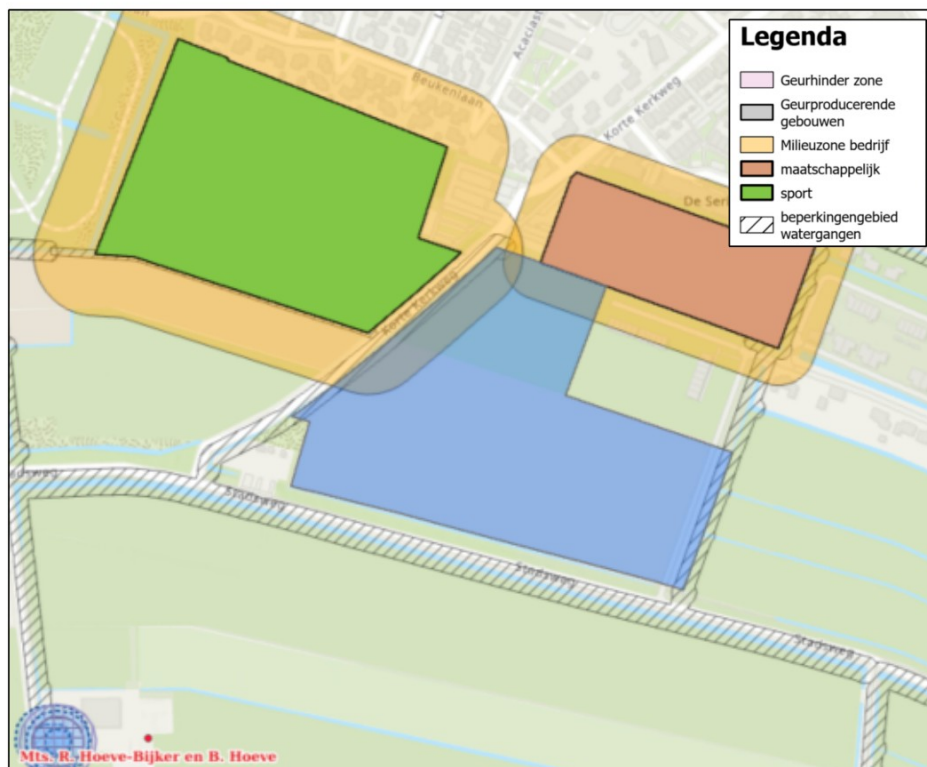
Rouveen Zuid fase 2B is een gebied van ongeveer 5 ha, gelegen ten zuiden van Rouveen. Dit is in de huidige situatie agrarische grond, die in de toekomst zal worden ontwikkeld ten behoeve van woningbouw. In de omgeving hebben de afgelopen tijd meerdere gemeentelijke ontwikkelingen plaatsgevonden. Fase 2B sluit aan op fase 1 en fase 2A. Fase 1 van de ontwikkeling van Rouveen is momenteel in aanbouw, en fase 2A (17 woningen) wordt vooruitlopend op de rest van fase 2 ontwikkeld.

Beleidsaspecten

- Het gebied ligt in het buitengebied, waardoor afstemming over de invulling met de provincie nodig is.
- Voor dit zoekgebied ligt in de Omgevingsvisie de focus naast woningbouw op het behouden en versterken van de karakteristieke openheid en ommetjes ontwikkelen.
- Bij een nieuw omgevingsplan moet worden onderbouwd dat er wordt bijgedragen aan het versterken van de geldende gebiedskenmerken. Voor dit zoekgebied zijn dat 'laagveengebied', 'laagveenontginningen', 'Ijssellinie inundatieveld' en 'verdedigingslinies'.
- Rondom het zoekgebied liggen categorie A-watervangen. Hier geldt een beperkingengebied waarbinnen werkzaamheden vergunningplicht zijn. Daardoor is afstemming met het waterschap nodig.

Omgevingsaspecten

- Geluid: Het hele zoekgebied ligt binnen het geluidcontour van wegen. Er is geluidonderzoek nodig.
- Bedrijven: Een klein deel van het zoekgebied ligt binnen de hindercontour van de Basisschool De Triangel en de Voetbalvereniging SC Rouveen.
- Water: Het gebied is lager gelegen dan de omgeving. Hiervoor is goede inpassing van het watervraagstuk belangrijk en zijn mogelijk ingrepen ten behoeve van het watersysteem nodig.
- Archeologie: Grote delen zijn verstoord waardoor verkennend booronderzoek en bureauonderzoek nodig is om de mate van verstoring vast te stellen. Overal geldt een middelhoge verwachtingswaarde.
- Ecologie: Er is een Aërius-onderzoek nodig i.v.m. de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden (ca. 2,5km). Daarnaast is voor soortenbescherming een (voor)onderzoek nodig.
- Spuitzones: Om uit te sluiten dat spuitzones een belemmering zijn voor woningbouw dient nog een onderzoek te worden gedaan.
- Juridische aspecten: Het is niet bekend of er juridische constructies aanwezig die een invloed kunnen hebben op de ontwikkelingen. Dit moet nog worden onderzocht.



Figuur 13: Bekende zonering rondom zoeklocatie Rouveen zuid fase 2B

4.1.3. Doel van de projectontwikkeling

De ontwikkellocatie biedt op de lange termijn ruimte voor de realisatie van 83 woningen. De doelstelling is om de helft (42 woningen) tot en met 2030 te realiseren, in de verhouding: 30% sociale huur, 40% betaalbare koop en 30% overige koop.

4.1.4. Planning

Volgens de huidige planning worden de voorbereidende werkzaamheden en de aanbestedingsprocedure afgerond in 2027. Daarna zullen de woningen worden gerealiseerd en het gebied woonrijp opgeleverd worden in 2031. De eerste oplevering van 42 woningen gebeurt naar verwachting in 2030.

Project	Item	H1 2025	H2 2025	H1 2026	H2 2026	H1 2027	H2 2027	H1 2028	H2 2028	H1 2029	H2 2029	H1 2030	H2 2030	H1 2031	H2 2031
Rouveen Zuid Fase 2	Rouveen	Opstart				Voorbereiding (oef. / beslek. / aanbesteding / vergunningen)	Realisatie (bouwrijp)			Realisatie			Realisatie (woonrijp)		Bezorg

Figuur 14: Planning van Rouveen Zuid fase 2B

4.1.5. Financiële business case

De realisatie van Rouveen Zuid Fase 3 levert, specifiek voor de 42 woningen tot en met 2030, in totaal afgerond ongeveer € 2.850.000 aan kosten en € 2.110.000 aan opbrengsten. Dit brengt een negatief resultaat van € -740.000. Hierbij is rekening gehouden met de fasering van het project.

Kosten	
Inbrengwaarde	€ 1.015.000
Sloop, verwijdering en verplaatsing	€ 0
Grondwerk	€ 0
Bouwrijp maken	€ 1.450.000
Woonrijp maken	€ 0
Groenvoorzieningen	€ 0
Kosten schadevergoedingen	€ 50.000
Locatie afhankelijke kosten	€ 0
Onderzoeken, plankosten en VTU	€ 330.000
Rente	€ 0
Afdrachten en Exploitatie bijdragen	€ 0
Winstneming (conform BBV POC)	€ 0
Totaal kosten (afgerond)	€ 2.850.000
Opbrengsten	
Grondverkoop woningen	€ 2.110.000
Grondverkoop bedrijfsterrein	€ 0
Grondverkoop diversen	€ 0
Overige opbrengsten	€ 0
Bijdragen	€ 0
Subsidies	€ 0
Totaal opbrengsten	€ 2.110.000
Financieel resultaat (incl. fasering)	€ - 740.000

Figuur 15: Businesscase van Rouveen

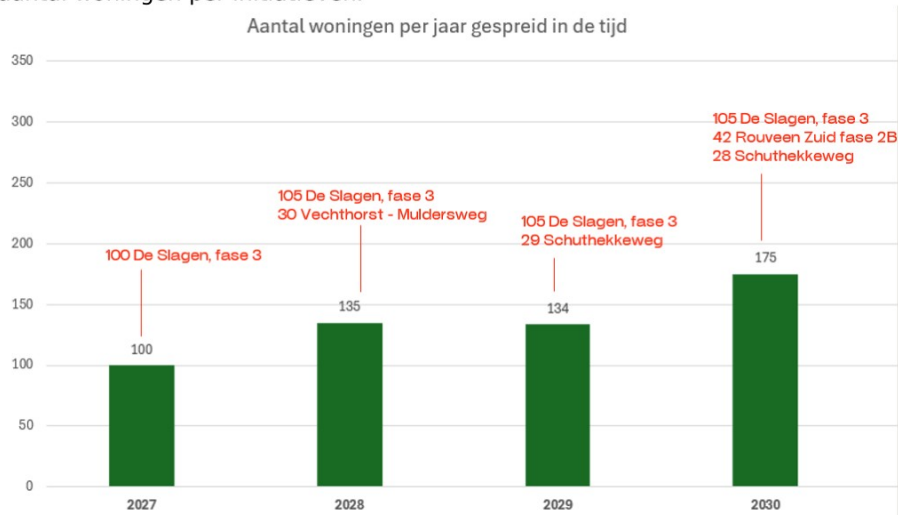
4.1.6. Rol gemeente

De gemeente heeft de grond reeds verworven en is voornemens deze locatie actief te ontwikkelen. Dit ligt in lijn met de rest van de ontwikkelingen die hier recent hebben plaatsgevonden.

5. Programmatisch totaaloverzicht

Op basis van de projecten uit het MPW en de bekende en verwachte ontwikkelingen is een programmatisch totaaloverzicht tot en met 2030 gemaakt. Binnen dit overzicht wordt toegewerkt naar de doelstelling die is vastgesteld in het woonbehoefteonderzoek. Deze doelstelling was verdeeld over vier kernen en bevatte ook een categorie 'overig'. De overige initiatieven zijn de particuliere initiatieven, waarvan circa 15 woningen per jaar worden verwacht. Deze categorie is voor het MPW verdeeld over de vier woonkernen naar rato van het aantal verleende omgevingsvergunningen in de afgelopen jaren.

Bij de doorloop van de ontwikkelingen is onder andere rekening gehouden met het aantal woningen dat de woningmarkt jaarlijks aankan. Hieronder is in figuur 16 een overzicht van de oplevering opgenomen, waarbij is geprobeerd de doelstelling tot en met 2030 te halen en te zorgen voor een gemiddelde maximale oplevering van circa 150 woningen per jaar. Dit bleek in 2030 niet mogelijk vanwege de omvang van de opgave, de rol van de gemeente en het aantal woningen per initiatieven.



Figuur 16: Realisatie van woningen per jaar vanuit de ontwikkellocaties

Het totaaloverzicht op de volgende pagina laat zien dat er maximaal 1.029 woningen zullen worden ontwikkeld tot en met 2030 (figuur 17). Dit ligt rond de doelstelling van 1.030, maar dit houdt geen rekening met twee aspecten; planuitval en de verdeling over de kernen.

Er is vaak ook sprake van planuitval. De woningaantallen en de doorgang van projecten zijn namelijk niet gegarandeerd. Met name omdat de gemeente bij het merendeel van de in dit MPW opgenomen woningbouwontwikkelingen een proactief faciliterende rol inneemt. Vanuit die rol zijn de sturingsmechanismen voor het tempo en de daadwerkelijke doorgang van projecten zeer beperkt. Dit is het geval voor 592 van de 1.029 woningen (particuliere initiatieven, Vechthorst - Muldersweg, Schuthekkeweg en De Slagen). Om dit risico deels in te calculeren, is er gerekend met een planuitval van 30%. Hierbij is besloten deze 30% niet toe

te passen op de verleende omgevingsvergunningen en De Slagen. Omdat deze projecten zich in een vergevorderd stadium bevinden, wordt verwacht dat ze volledig worden gerealiseerd. Hiermee rekening houdend, is de realisatie van 952 woningen onvoldoende om de doelstelling de periode tot en met 2030 te behalen.

In Staphorst worden (zelfs met planuitval) naar verwachting voldoende woningen gerealiseerd om te voldoen aan de doelstellingen uit het woonbehoefteonderzoek. Echter, dit is niet het geval voor de kernen Rouveen, IJhorst en Punthorst. Dit betekent dat de doelstelling voor deze kernen niet wordt behaald en dat er richting de volgende doelstelling (tot 2040) een inhaalslag moet worden gemaakt.

Bron van toegeving 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%

Figuur 17: Programmatisch totaaloverzicht t/m 2030⁵

⁵ Schuthekkeweg is een organische gebiedsontwikkeling. Vanwege de interesse bij eigenaars wordt verwacht dat in de eerste twee jaar van ontwikkeling (2029 & 2030) de helft van de woningen wordt gerealiseerd. Daarnaast worden bij Rouveen Zuid na 2030 nog 41 woningen verwacht. Het totale project levert dan 83 woningen.

6. Financieel totaaloverzicht

In dit hoofdstuk worden de projecten financieel toegelicht. Binnen het MPW worden drie typen projecten onderscheiden, namelijk ontwikkelingen met een:

1. Actief grondbeleid;
2. Proactief faciliterend grondbeleid met een initiatief van derden;
3. Proactief faciliterend grondbeleid op basis van een organische gebiedsontwikkeling.

Onderstaande totaaloverzicht van de projecten tot en met 2030 laat een overzicht van de financiën zien (figuur 18) van alle type ontwikkelingen. Er ontstaat over alle projecten een negatief resultaat van circa € 740.000. Ook is er een risico van € 460.000 vanuit het kostenverhaal aanwezig. In de huidige lijn kan het programma dus een verlies draaien van maximaal circa € 1.200.000 ten behoeve van de woonopgave tot en met 2030.

Kern	Project	Jaar van realisatie	Aantal woningen	Opbrengsten	Kosten	Resultaat	Kostenplafond Organische gebiedsontw.	Resultaat / woning actief
Rouveen	Rouveen Zuid Fase 2B	2030	42	€ 2.110.000	€ 2.850.000	€ -740.000	€ -	€ -17.619
Staphorst	Schuthekweg	2029 t/m 2030	57	€ 460.000	€ 460.000	€ -	€ 460.000	€ -
Staphorst	Vechthorst - Muldersweg	2028	30	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Staphorst	De Slagen Fase 3	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)

Figuur 18: Financieel overzicht van het MPW

Actief grondbeleid

Rouveen Zuid Fase 2B, waarbij de gemeente een actieve rol speelt, kent de hoogste investeringslasten. In dit project voert de gemeente zelf de regierol, brengt zij de gronden in, voert zij de planologische procedures uit en organiseert zij het bouw- en woonrijp maken. Daartegenover staan ook opbrengsten, die worden primair verkregen vanuit de verkoop van bouwrijpe kavels.

Op basis van de huidige uitgangspunten, laat figuur 18 zien dat deze ontwikkeling een verwacht verlies van circa € 740.000 zal opleveren. De meerwaarde van deze aanpak is echter dat dit de gemeente sturing biedt op de doorlooptijd en kwaliteit van de ontwikkeling, zoals het aantal en type woningen. Daarnaast is dit verlies ook geen definitieve conclusie, omdat er nog keuzen kunnen worden gemaakt die het resultaat dichterbij een break-evenpunt kunnen brengen;

- 1) **Het vergroten van het aantal m² uitgifbare kavels.** Wanneer meer bouwrijpe kavels worden verkocht binnen de grondexploitatie, zal de opbrengst stijgen.
- 2) **Het verhogen van de grondprijs.** Een hogere prijs per m² zal eveneens de opbrengsten laten stijgen. Dit wordt momenteel onderzocht in het kader van de ontwikkeling van het nieuwe grondbeleid van de gemeente.

Proactief faciliterend grondbeleid - organische gebiedsontwikkeling

Het tweede type rol is van toepassing op het project Schuthekweg. Hier wordt een woningbouwontwikkeling gestimuleerd door de gemeente door een

Commented J J :
aanpassen conform hetgeen besproken
wordt met Lucas / J d.d. 24/3.

	Actief grondbeleid
	Proactief faciliterend
	Proactief faciliterend
	Combinatie actief

Commented J J :
J : we moeten volgende week
dinsdag even afwachten wat de raad zegt.
Anders misschien al conform opnemen.

Commented [MO5R4]: Klopt. Dit geldt
denk ik voor de financiële resultaten in het
algemeen? De -740.000 is nu gebaseerd op
de huidige grondprijzen en m² uitgifbaar.

Commented J J :
J : ja klopt. Als de uitgangspunten
wijzigen, dan moeten we dat ook opnemen
hier en bij de individuele locaties.

gebiedsvisie / Omgevingsplan op te stellen. Een organische gebiedsontwikkeling kenmerkt zich doordat er geen duidelijk tijdvak aan de ontwikkeling verbonden is. Oftewel, het is onduidelijk wanneer de woningen daadwerkelijk gerealiseerd worden. Aan dit type ontwikkeling zijn hogere proceskosten verbonden in de beginfase. Deze kosten kunnen vervolgens worden teruggehaald via de kostenverhaalsregels in een Omgevingsplan.

Op basis van de nationale Plankostenscan is berekend dat er maximaal circa € 460.000 aan kosten worden gemaakt in de voorbereiding die kunnen worden verhaald op de ontwikkeling van 57 woningen tot en met 2030. In de praktijk zijn de kosten in de beginfase hoger dan hier weergegeven, omdat ze ook van toepassing zijn op de woningen die in 2031 worden opgeleverd.

Deze rol biedt de gemeente geen winst, maar in de ideale situatie ook geen verlies. Echter, de kosten kunnen alleen worden verhaald wanneer de ontwikkelingen daadwerkelijk tot realisatie komen. Wanneer dit niet gebeurt, krijgt de gemeente haar kosten niet vergoed. Ook moeten ontwikkelingen financieel haalbaar zijn voor het kostenverhaal en moeten de kosten per woning onder het toegestane kostenplafond blijven. Het is dus wenselijk om vooraf een risicoreserve hiervoor in te stellen.

Proactief faciliterend grondbeleid - initiatief derden

Het laatste type rol wordt toegepast door de gemeente bij de projecten Vechthorst - Muldersweg en De Slagen Fase 3. Dit is de proactief faciliterende rol waarbij de gemeente voornamelijk een toetsende en meedenkende rol vervult, terwijl derden het initiatief verder ontwikkelen. Aan deze rol zijn doorgaans de laagste kosten en risico's verbonden, omdat de gemeente de plankosten geheel kan verhalen. Contractvorming speelt hierin een cruciale rol. Hierin moeten de afspraken voorafgaand aan de ontwikkeling goed worden vastgelegd. Ook wanneer een ontwikkeling langer loopt dan verwacht, zoals bijvoorbeeld met de ontwikkeling van De Slagen. Op basis van oude gemaakte afspraken kunnen bepaalde kosten niet meer worden verhaald of geïndexeerd. Het in 2025 op te stellen Programma Grond(prijs)beleid en Kostenverhaal zal het - geactualiseerde - houvast bieden voor het verhalen van kosten.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen