

Gemeente Staphorst  
t.a.v.   
Binnenweg 26  
7951 DE Staphorst

Per e-mail: @staphorst.nl

Datum 24 juli 2024  
Onderwerp Offerte inzet planeconomische expertise ten behoeve van versnelde realisatie sleutelprojecten Waanders, De Slagen en Rouveen-Zuid (Actielijn 2 'Actieplan Wonen' Staphorst)  
Kenmerk SH/AW/001.1/SH/24-012/C

Geachte heer , Beste 

### Inleiding

De woningnood onder meerdere doelgroepen raakt ook de gemeente Staphorst. Er is noodzaak om versnelling aan te brengen in het realiseren van meer betaalbare woningen. Ook sluit de bestaande woningvoorraad onvoldoende aan op de groeiende vraag naar kleinere en meer duurzame woningen. De opgave is groot: realisatie van circa 1.000 woningen tot 2030 en nog eens circa 1.000 woningen in de periode 2030 – 2040. Oftewel, 1/3 toevoeging ten opzichte van de huidige woningvoorraad. Hierbij wordt er door de gemeente nauw samengewerkt met Woonstichting VechtHorst die een belangrijke partner is bij het realiseren van de opgaven.

### Vraagstelling

De centrale vragen binnen "actielijn 2" van het 'Actieplan Wonen' zijn:

1. Welke woningen en voorzieningen willen we realiseren?
2. Waar kunnen we – versneld - gewenste woningbouw en voorzieningen realiseren?
3. Wanneer kunnen de gewenste woningen en voorzieningen gerealiseerd worden?
4. Hoe komen we van een – stedenbouwkundige - visie op de gemeente tot locatiekeuzes en realisatie van de woningen en voorzieningen?

Aanvullend op de (stedenbouwkundige)visieontwikkeling en de huidige inzet op het actieplan Wonen, wenst de gemeente inzicht in de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van locaties, het bepalen van ontwikkelstrategieën voor locatie- en gebiedsontwikkelingen alsook op programma-/ portefeuilleniveau de ontwikkeling van een strategie.

Regisseurs  
van ruimtelijke  
verandering





De grootste uitdagingen waar de gemeente Staphorst bij het realiseren van deze omvangrijke woningbouwopgave tegenaan loopt liggen in onderstaande vragen:

1. Hoe zorgen we met een kwalitatief goede invulling voor evenwichtige buurten en wijken?
2. Hoe zorgen we ervoor dat de rendabele en minder rendabele ontwikkelingen evenwichtig worden verdeeld over de aangewezen ontwikkellocaties en -gebieden?
3. Hoe ziet de prioritering van de woningbouwlocaties en – gebieden eruit, zodat de ontwikkelingen zowel op het gebied van kwaliteit, financiën als tijd (capaciteit en fasering) haalbaar zijn?
4. Welke ontwikkelstrategie kiezen we per ontwikkellocatie en -gebied?
5. Is het grondbeleid nog toekomstbestendig?

### Werkwijze

Met analyses en strategische input kunnen wij de gemeente als volgt ondersteunen bij het verder uitwerken en realiseren van "actielijn 2" van het 'Actieplan Wonen':

1. Opstellen van een **Meerjaren Programma Woningbouw (MPW)** dat overzicht en inzicht geeft in de kwalitatieve en financiële (on)mogelijkheden van de beoogde locatie- en gebiedsontwikkelingen voor woningbouw, zowel individueel als voor de totale opgave. De sleutelprojecten De Slagen, Waanders en Rouveen Zuid vormen hiervan het hart, maar kunnen qua opgave niet los worden gezien van de andere locaties voor de realisatie van de woningbouwopgave. Om het MPW op te kunnen stellen worden onderstaande werkzaamheden verricht:
  - a. Opstellen van **beknopte ruimtescans** door Ruimtewerk voor alle locaties. Deze scans geven de stedenbouwkundige van de gemeente de kaders en uitgangspunten voor het uitwerken van een stedenbouwkundig programma op de verschillende locaties.
  - b. Maken van **normatieve grondexploitatieberekeningen** door Ruimtewerk op basis van het stedenbouwkundig programma. Deze berekeningen worden besproken met en geverifieerd door Urban Reality, die reeds langdurig verbonden zijn aan de gemeente voor planeconomische ondersteuning.
  - c. Voorstel voor een **ontwikkelstrategie** per woningbouwlocatie of -gebied op basis van overleg met de betrokkenen vanuit de gemeente, waaronder de senior beleidsmedewerker grondzaken, beleidsmedewerker volkshuisvesting, stedenbouwkundige, projectleiders en de programmamanager Wonen.
2. Strategische ondersteuning om te komen tot **toekomstbestendig grond(prijs)beleid**, zodat de keuze voor grondbeleid gefundeerd is, prijs(methodieken) transparant zijn en kostenverhaal eenduidig. Toekomstbestendig grond(prijs)beleid vormt mede de basis voor het kunnen bepalen van een ontwikkelstrategie per woningbouwlocatie- of gebied.

### Personele invulling / tijdsbesteding

De personele invulling verschilt per onderdeel. We lichten dit hieronder toe:

1. Voor het opstellen van het **MPW** wordt vanuit Ruimtewerk in teamverband gewerkt. Dit team bestaat uit [redacted] (ruimtelijk strateeg), [redacted] (projectmanager), [redacted] (planeconoom) en [redacted] (projectadviseur). In totaal gaan we uit van [redacted] uur inzet om te komen tot een MPW in de periode van 1 augustus 2024 tot 1 april 2025.





2. Voor de strategische ondersteuning om te komen tot **toekomstbestendig grond(prijs)beleid** zijn [J] (ruimtelijk strateeg) en [J] (projectmanager) beschikbaar voor in totaal [K] uur in de periode 1 augustus 2024 tot 1 april 2025.

### Kostenoverzicht

Bovenstaande leidt tot het volgende kostenoverzicht voor de periode 1 augustus 2024 tot 1 april 2025, uitgaande van een uurtarief van € [K] per medewerker:

1. Het opdrachtplafond voor het opstellen van het MPW bedraagt € [K] ([K] uur).
2. Het opdrachtplafond voor de strategische ondersteuning om te komen tot toekomstbestendig grond(prijs)beleid bedraagt € [K] ([K] uur).

In totaal bedraagt het opdrachtplafond voor de genoemde producten en werkzaamheden € [K].

\* Inclusief de werkzaamheden van Urban Reality ([K] uur). Deze kosten zullen rechtstreeks vanuit Urban Reality bij de gemeente Staphorst in rekening worden gebracht.

Alle genoemde bedragen zijn exclusief BTW, maar inclusief reis- en verblijfkosten en gelden tot 1 april 2025 (de looptijd van dit project).

### Voorwaarden

De werkzaamheden worden maandelijks gedeclareerd op basis van werkelijk bestede tijd. Mocht een overschrijding van de beoogde inzet worden voorzien, dan zullen wij daarover vooraf met u in overleg treden.

Bij deze opdracht zal de "Nieuwe Regeling" van 2011 (DNR 2011) van toepassing zijn. Dit is inclusief de aanpassing van artikel 56, die in 2013 is gewijzigd. Indien gewenst kunnen wij u een exemplaar van de regeling toezenden.

Deze offerte is geldig tot vier weken na datum van verzending.

Mocht u vragen hebben dan kunt u contact opnemen met [J] op telefoonnummer 06 [J].

Wij hopen u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groeten,

[J]

De heer [J]

Partner Ruimtelijk

Akkoord opdrachtgever

[J]

De heer [J]

Gebiedsregisseur Binnengebied  
gemeente Staphorst

## 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

### **K** Art. 5.1 lid 2 sub f

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens