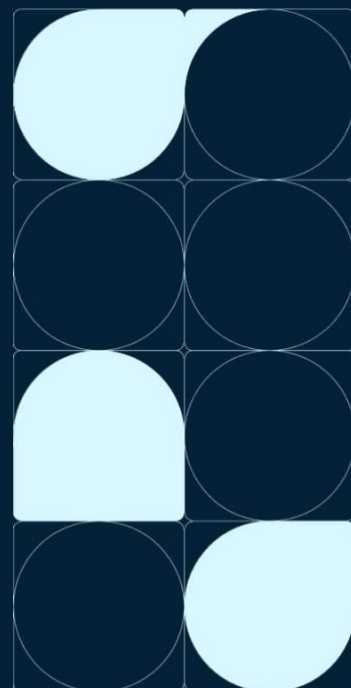


Woningbouw- programma Staphorst

04-03-2025

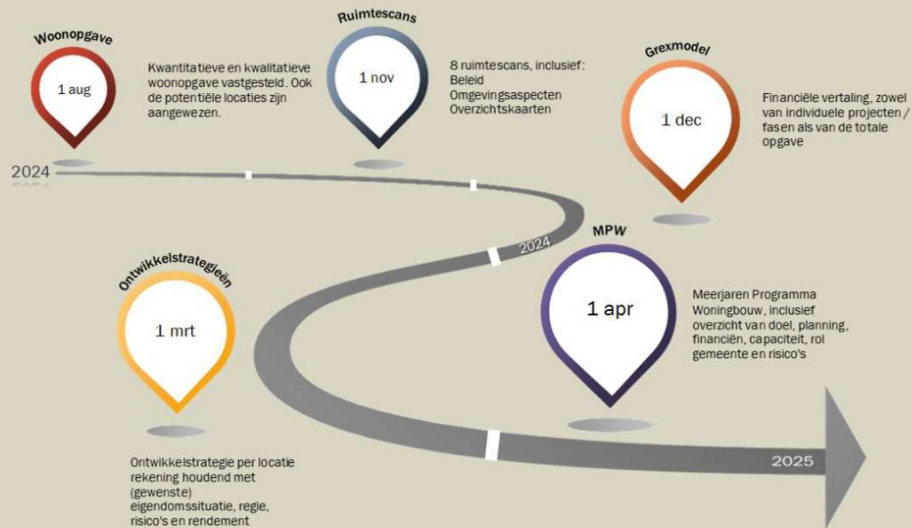


Het doel / de ambitie

EEN (T)HUIS VOOR IEDEREEN / ALLE INWONERS

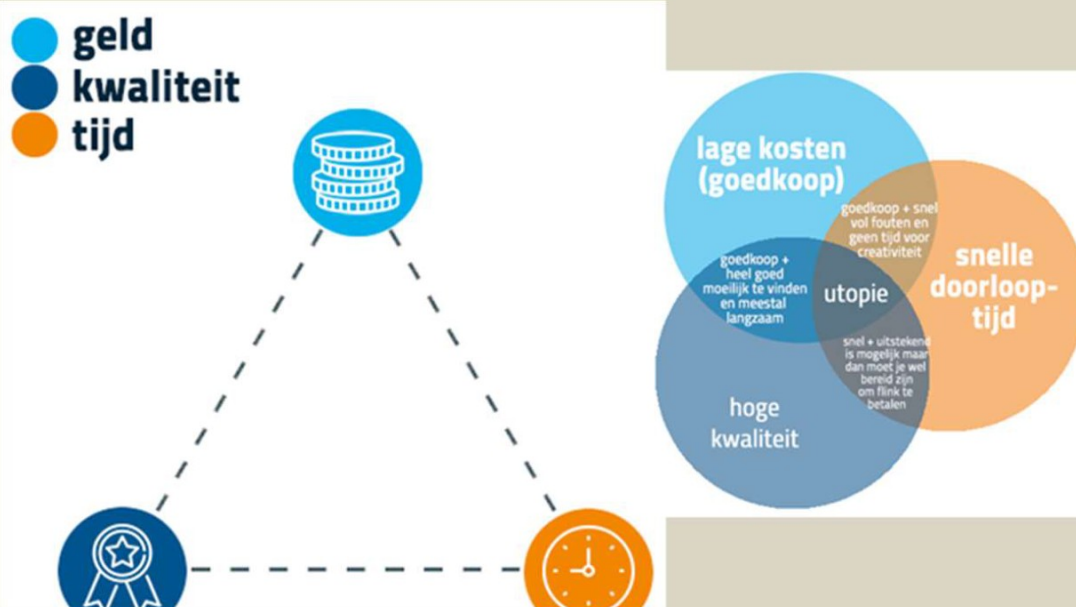
1.000 WONINGEN VOOR 2030 ÉN
1.000 WONINGEN NA 2030

Het proces



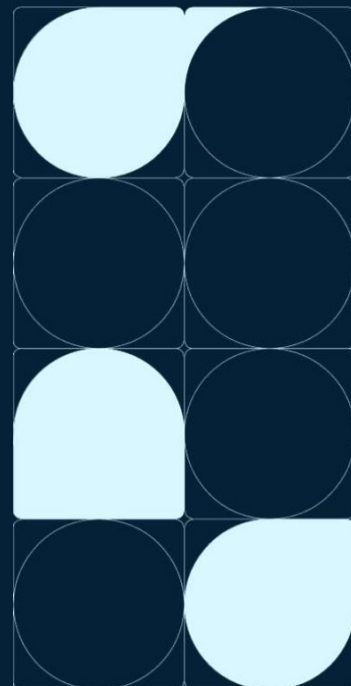
1. Woonbehoefte / opgave
2. Potentiële locaties bepaald / stedenbouwkundige verkenning
3. Ruimtescans gemaakt
4. Stedenbouwkundige verdieping
5. Financiële vertaling van uitgangspunten
 1. Gekozen locaties
 2. Woningen / ha
 3. Woonmilieus
 4. Vaste m2
6. Fasering bepalen
7. Ontwikkelstrategieën
8. → Woningbouwprogramma (benodigde capaciteit nog nader definiëren via het MJP)

Centraal: De driehoek



Programma t/m 2030

26 februari 2025



Uitgangspunten woningbouwprogramma

1) Er is uitgegaan van vaste percentages uitteefbaar die aansluiten bij de woonmilieus

- a) Compact dorps 45%
- b) Wonen aan de dorpsrand 37,5%
- c) Wonen in het landschap 15 – 32,5% (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. Deze zijn overgenomen en hiernaast weergegeven.

Woningdifferentiatie			
Nr.	Type	€/m2 incl. BTW	€/m2 excl. BTW
1	Sociale huur - rij	€ 200,00	€ 165,29
2	Sociale huur - rug aan rug	€ 200,00	€ 165,29
3	Sociale huur - app	€ 200,00	€ 165,29
4	Middenhuur - rij	€ 210,00	€ 173,55
5	Middenhuur - rug aan rug	€ 210,00	€ 173,55
6	Middenhuur - app	€ 210,00	€ 173,55
7	Goedkope koop I - rij	€ 210,00	€ 173,55
8	Goedkope koop I - rug aan rug	€ 210,00	€ 173,55
9	Goedkope koop I - app	€ 210,00	€ 173,55
10	Goedkope koop II - rij	€ 210,00	€ 173,55
11	Goedkope koop II - rug aan rug	€ 210,00	€ 173,55
12	Goedkope koop II - app	€ 210,00	€ 173,55
13	2*1 kap woningen - huur	€ 275,00	€ 227,27
14	2*1 kap woningen - koop	€ 275,00	€ 227,27
15	Vrijstaande woningen - huur	€ 300,00	€ 247,93
16	Vrijstaande woningen - koop	€ 300,00	€ 247,93

Grondbeleid / Ontwikkelstrategieën

Grondbeleid / rol gemeente / ontwikkelstrategie op basis van:

- a) Grondpositie
- b) Risico's
- c) Sturing op woonopgave (kwantitatief / fasering)

1. Actief grondbeleid

a) Rouveen Zuid fase 2	-	Rouveen	- t/m 2030	- Openbaar
------------------------	---	---------	------------	------------

2. Proactief faciliterend grondbeleid – initiatief derden

a) De Slagen fase 3	-	Staphorst	- t/m 2030	- Openbaar
b) Muldersweg	-	Staphorst	- t/m 2030	- Openbaar

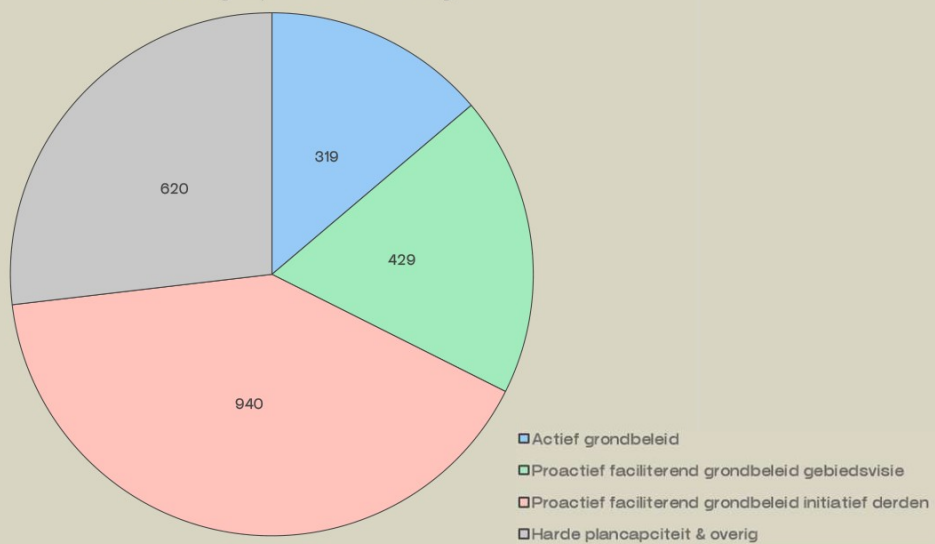
3. Proactief faciliterend grondbeleid – organische gebiedsontwikkeling zonder tijdvak

a) Schuthekkeweg	-	Staphorst	- t/m 2030 (deel)	- Openbaar
b) Andere initiatieven	-	Staphorst	- t/m 2030 (deel)	- Niet openbaar
	-			
	-			

Niet openbaar: andere initiatieven is Slingenberg

Grondbeleid / Ontwikkelstrategieën

Aantal woningen per ontwikkelstrategie



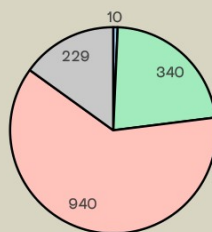
Grondbeleid / ontwikkelstrategie per kern

Toelichting

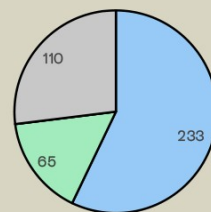
- In de kern Staphorst wordt niet actief ontwikkeld
- Alleen in Rouveen wordt actief ontwikkeld

- Actief grondbeleid
- Proactief faciliterend grondbeleid gebiedsvisie
- Proactief faciliterend grondbeleid initiatief derden
- Harde plancapaciteit & overig

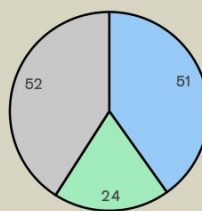
Staphorst



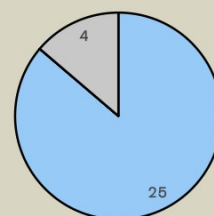
Rouveen



IJhorst



Punthorst

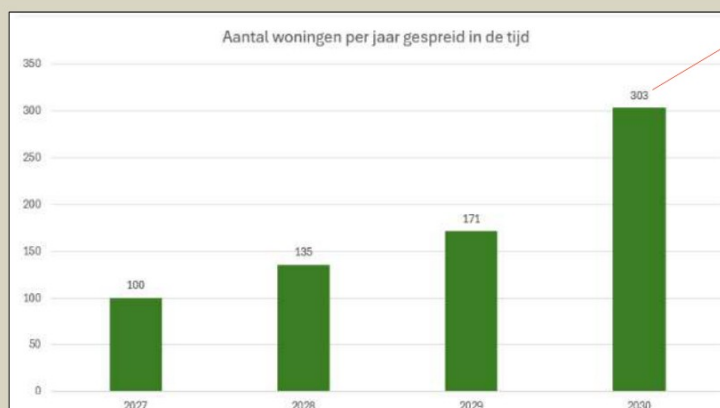


Kwaliteit – Het programma tot 2030

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 * 5 jaar)	2025 t/m 2030	45	21	9	0	75
Muldersweg	2028	30	0	0	0	30
Schuthekkeweg	>2029	58	0	0	0	58
De Slagen Fase 3	2027 t/m 2030	415	0	0	0	415
Locatie De Haan	2030 t/m 2031	90	0	0	0	0
Rouveen Zuid Fase 2	2030 t/m 2031	0	42	0	0	42
Andere initiatieven	t/m 2030	75	0	0	0	75
Totaal t/m 2030		942	173	61	4	1180
Doelstelling (woonbehoefte)		694	226	70	20	1010
% (over)capaciteit in programmering		136%	76%	87%	20%	117%
Totaal t/m 2030 incl. planuitval		853	154	58	4	1069
% (over)capaciteit in programmering (incl. planuitval)		123%	68%	83%	20%	106%

- 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 kern naar rato van het aantal verleende vergunningen in 2023 & 2024.

Kwaliteit – Het programma totaal



105 De Slagen, fase 3
90 De Haan
42 Rouveen Zuid fase 2
48 Andere initiatieven
28 Schuthekkeweg

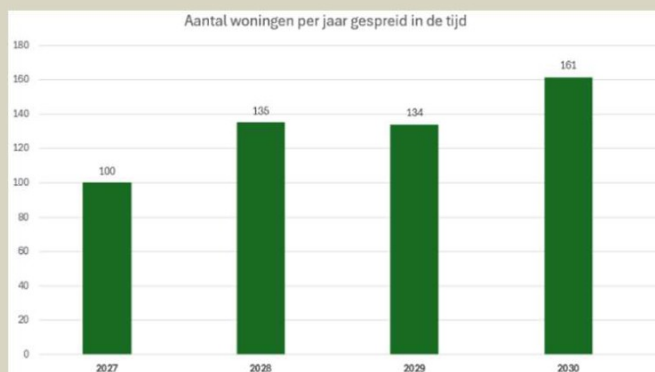
Tijd – De Fasering t/m 2030



1. Actief grondbeleid (blauw)
2. Proactief faciliterend grondbeleid – organische gebiedsontwikkeling zonder tijdvak (groen)
3. Proactief faciliterend grondbeleid – initiatief derden (geel / oranje)

Nog niet aangepast op mogelijke andere scenario's: eerst keuzes maken. Die worden hierna nader toegelicht.

Spoor 1: Schuiven in de tijd



- Naar logische rato / fasering verdeeld om onder / rond 150 woningen per jaar te blijven

Spoor 1: Schuiven in de tijd

Bron van toevoeging aantal woningen	Jaartal	Staphorst	Rouveen	IJhorst	Punthorst	Totaal
<i>Verleende omgevingsvergunningen</i>	t/m 2023	28	33	44	2	107
<i>Verleende omgevingsvergunningen</i>	2024	201	77	8	2	288
<i>Particuliere initiatieven (15w * 5 jaar)</i>	2025 t/m 2030	45	21	9	0	75
<i>Schuthekkeweg</i>	>2029	58	0	0	0	58
<i>De Slagen Fase 3</i>	2027 t/m 2030	415	0	0	0	415
<i>Rouveen Zuid Fase 2</i>	2030 t/m 2032	0	27	0	0	27
<i>Andere initiatieven</i>	t/m 2030	30	0	0	0	30
Totaal t/m 2030		777	158	61	4	1000
Doelstelling (woonbehoefte)		694	226	70	20	1010
% (over)capaciteit in programmering		112%	70%	87%	20%	99%
Totaal t/m 2030 incl. planuitval		737	144	58	4	943
% (over)capaciteit in programmering (incl. planuitval)		106%	64%	83%	20%	93%

- Ander initiatief (niet openbaar: Slingenberg) schuift naar achtere = 75 woningen.
- Ook Rouveen Zuid fase 2 wordt in meer fasen opgeleverd, dus daalt dit met 15 woningen.

Spoor 2: Aanpak per woningmarktregio



Spoor 2: Aanpak per woningmarktregio

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 * 5 jaar)	2025 t/m 2030	45	21	9	0	75
Schuthekkeweg	> 2029	58	0	0	0	58
De Slagen Fase 3	2027 t/m 2030	415	0	0	0	415
Rouveen Zuid Fase 2	2030 t/m 2031	0	42	0	0	42
Andere initiatieven	t/m 2030	105	0	0	0	105
Totaal t/m 2030		852	173	61	4	1090
Doelstelling (woonbehoefte)		694	226	70	20	1010
% (over)capaciteit in programmering		123%	76%	87%	20%	108%
Totaal t/m 2030 incl. planuitval		790	154	58	4	1006
% (over)capaciteit in programmering (incl. planuitval)		114%	68%	83%	20%	100%

- De haan in 2031 zorgt voor 90 woningen minder tot en met 2030. Gaat niet samen met de oplevering van de Slagen
- Ander initiatief (niet openbaar: Slingenberg) kan wel weer worden toegevoegd, want is niet concurrerend met ontwikkelingen in Staphorst
- Dat geldt ook voor Rouveen Zuid fase 2

Geld – De financiën (Actieve ontwikkelingen)

Nr.	Project	Jaar van realisatie	Aantal woningen	Opbrengsten	Kosten	Resultaat	Resultaat / woning actief
7	Rouveen Zuid Fase 2	2030 t/m 2031	42				
	Totaal t/m 2030		42				G

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

Geld – De financiën (initiatief derden)

Nr.	Project	Kern	Fase	Jaar van realisatie	Aantal woningen	Opbrengsten	Kosten	Resultaat
4	Muldersweg	Staphorst	Fase 1	2028	30	€ -	€ -	€ -
1	De Slagen Fase 3	Staphorst	Fase 1	2027 t/m 2030	415	€ -	€ -	€ -
3	Locatie De Haan	Staphorst	Fase 1	2030 t/m 2031	90	€ -	€ -	€ -
Totaal t/m 2030					535	€ -	€ -	€ -

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

NB. Gaat uit van volledig kostenverhaal

Geld – De financiën (Organische ontwikkelingen)

Nr.	Project	Kern	Fase	Jaar van realisatie	Aantal woningen	Opbrengsten	Kosten	Resultaat	Kostenplafond Organische gebiedsontw.
6	Schuthekweg	Staphorst	Fase 1	≥ 2029	63				
13	Andere locaties	Staphorst	Fase 1	>2029	75				
Totaal t/m 2030					138				

G

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

NB. Gaat uit van 50% risico op niet te verhalen kosten

Geld – De financiën (alle projecten)

Kern	Fase	Nummer	Project	Rol gemeente	Jaar van realisatie	Aantal woningen	Opbrengsten	Kosten	Resultaat	Kostenplafond
										Organische gebiedsontw.
Rouveen	Fase 1	7	Rouveen Zuid Fase 2	Actief grondbeleid	2030 t/m 2031	83				
Staphorst	Fase 1	13	Andere locaties	Proactief faciliterend grondbeleid gebiedsvisie	≥ 2029	150				
Staphorst	Fase 1	6	Schuthekweg	Proactief faciliterend grondbeleid gebiedsvisie	≥ 2029	115				
Staphorst	Fase 1	4	Muldersweg	Proactief faciliterend grondbeleid initiatief derden	2028	30				
Staphorst	Fase 1	1	De Slagen Fase 3	Proactief faciliterend grondbeleid initiatief derden	2027 t/m 2030	415				
Staphorst	Fase 1	3	Locatie De Haan	Proactief faciliterend grondbeleid initiatief derden	2030 t/m 2031	180				
Totaal						1688				

G

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

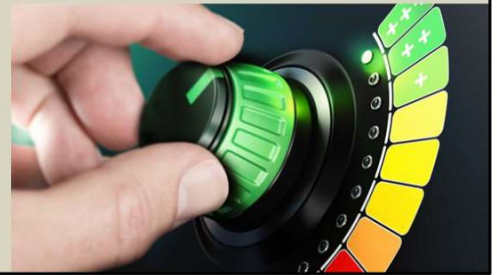
Strategische keuze opties

Om het woningbouwprogramma financieel sluitend te krijgen (het zogenoemde 'O-scenario') zijn er verschillende strategische keuze opties (knoppen om aan te draaien). Ze hebben allemaal verschillende consequenties.

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

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

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



Optie 1: Uitgeefbaar vergroten

Kengetallen	Basis	Meer uitgeefbaar		
% Uitgeefbaar	37,5%	40,0%	45,0%	50,0%
Uitgeefbaar m2	18788	20040	22545	25050
Prijs per m2 uitgeefbaar				
Financieel resultaat (incl. fasering)				
Opbrengsten				
Kosten				
Resultaat				
Benodigde m2-prijs voor positief resultaat				G
Wat zit er in het programma?				
Aantal woningen die actief t/m 2030	83	88	99	110

- 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!

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

Optie 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 € 304/m2. Dit is lager dan buurgemeenten en zou een positief resultaat voor Rouveen Zuid Fase 2 op kunnen leveren (= enige actieve gebiedsontwikkeling t/m 2030).
- Het gewijzigde resultaat voor Rouveen Zuid Fase 2 is hieronder opgenomen.

Woningdifferentiatie		Grondprijzen uit de omgeving (excl. btw)				
Nr.	Type	Gemeente Staphorst (nieuw)	Gemeente Staphorst (Basis)	Gemeente Meppel	Gemeente Dalfsen	Gemeente Zwartwaterland
1	Sociale huur - rij	€ 165,29	€ 165,29	€ 147,00	€ 150,00	€ -
2	Sociale huur - rug aan rug	€ 165,29	€ 165,29	€ 147,00	€ 150,00	€ -
3	Sociale huur - app	€ 165,29	€ 165,29	€ -	€ -	€ -
4	Middenhuur - rij	€ 247,93	€ 173,55	€ 335,00	€ 290,00	€ -
5	Middenhuur - rug aan rug	€ 247,93	€ 173,55	€ 335,00	€ 290,00	€ -
6	Middenhuur - app	€ 247,93	€ 173,55	€ -	€ 510,00	€ -
7	Goedkope koop I - rij	€ 268,60	€ 173,55	€ 335,00	€ 290,00	€ -
8	Goedkope koop I - rug aan rug	€ 268,60	€ 173,55	€ 335,00	€ 290,00	€ -
9	Goedkope koop I - app	€ 268,60	€ 173,55	€ -	€ 510,00	€ -
10	Goedkope koop II - rij	€ 289,26	€ 173,55	€ 340,00	€ 306,00	€ -
11	Goedkope koop II - rug aan rug	€ 289,26	€ 173,55	€ 340,00	€ 306,00	€ -
12	Goedkope koop II - app	€ 289,26	€ 173,55	€ -	€ 510,00	€ -
13	2*1 kap woningen - huur	€ 318,18	€ 227,27	€ 360,00	€ 330,00	€ 330,00
14	2*1 kap woningen - koop	€ 318,18	€ 227,27	€ 360,00	€ 330,00	€ 330,00
15	Vrijstaande woningen - huur	€ 338,84	€ 247,93	€ 360,00	€ 340,00	€ 345,00
16	Vrijstaande woningen - koop	€ 338,84	€ 247,93	€ 360,00	€ 340,00	€ 345,00

Nr.	Project	Kern	Fase	Jaar van realisatie	Aantal woningen	Opbrengsten	Kosten	Resultaat	Resultaat / woning actief
7	Rouveen Zuid Fase 2	Rouveen	Fase 1	2030 t/m 2031	42				€ 449
Totaal t/m 2030					42			G	

Optie 3: Andere grondprijsmethodiek

- Het uitgeefbaar blijft gelijk (37,5%)
- Binnen het uitgeefbaar wordt verdicht: meer woningen door kleinere kavels
- Wij laten de huidige m2 prijs los
- Doel: Hogere grondwaarde creëren door residueel rekenen



Optie 3: Uitdagingen o.b.v. uitgangspunten

Vastgoed						
Woningtype	1	1	3	3	5	7
Typologie	Rijwoning	Rijwoning	Appartement	Appartement	2*1 kap	Vrijstaand
Segment	M2	M2	M2	M2	Duur	Duur
Huur/koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop
Grondgebonden/gestapeld	Grondgebonden	Grondgebonden	Gestapeld	Gestapeld	Grondgebonden	Grondgebonden
Kenmerken						
Kavelgrootte	110	150	110	150	403	553
BVO	156	156	99	99	187	211
Vormfactor	0,77	0,77	0,81	0,81	0,75	0,76
GBO	120	120	80	80	140	160
Opbrengsten						
Huurprijs per maand						
Huurprijs per m2 per jaar						
BAR						
VON-prijs per m2 GBO						
VON-prijs (incl. BTW)						
Marktwaaarde (Excl. BTW)						
Kosten						
Bouwkosten per m2 BVO						
Kosten extra maatregelen						
Bijkomende kosten %						
Algemene kosten %						
Winst & risico %						
Stichtingskosten per m2 BVO						
Totaal stichtingskosten						
Kengetallen						
Grondwaarde woningtype						
Grondquote						
Grondwaarde per m2 kavel						

- De grondwaarde per m2 is exclusief btw
- Kosten voor extra maatregelen bieden iets hoger kwaliteitsniveau.

Buurgemeenten liggen (veel) hoger met vrije sector kavels

Optie 3: Uitdagingen o.b.v. uitgangspunten

- 1) De bedragen hiernaast zijn exclusief btw
- 2) De grondprijzen van naastgelegen gemeenten komen uit hun meest recente grondprijzenbrieven.
- 3) Bij de middenhuur en goedkope koop ontstaan hoge grondwaarden door de kleine kavels (110m²). De prijzen zijn hoog voor de regio. Bij deze woningen past mogelijk een groter kavel.
- 4) De grondwaarde van 2^{*1} kapwoningen en vrijstaande woningen is relatief laag. Hier zijn mogelijkheden om de kavel te verkleinen.

Woningdifferentiatie		Grondprijzen uit de omgeving (excl. btw)				
Nr.	Type	Gemeente Staphorst (nieuw)	Gemeente Staphorst (Basis)	Gemeente Meppel	Gemeente Dalfsen	Gemeente Zwartwaterland
1	Sociale huur - rij	€ 165,29	€ 165,29	€ 147,00	€ 150,00	€ -
2	Sociale huur - rug aan rug	€ 165,29	€ 165,29	€ 147,00	€ 150,00	€ -
3	Sociale huur - app	€ 165,29	€ 165,29	€ -	€ -	€ -
4	Middenhuur - rij	€ 392,00	€ 173,55	€ 335,00	€ 290,00	€ -
5	Middenhuur - rug aan rug	€ 392,00	€ 173,55	€ 335,00	€ 290,00	€ -
6	Middenhuur - app	€ 550,00	€ 173,55	€ -	€ 510,00	€ -
7	Goedkope koop I - rij	€ 392,00	€ 173,55	€ 335,00	€ 290,00	€ -
8	Goedkope koop I - rug aan rug	€ 392,00	€ 173,55	€ 335,00	€ 290,00	€ -
9	Goedkope koop I - app	€ 550,00	€ 173,55	€ -	€ 510,00	€ -
10	Goedkope koop II - rij	€ 288,00	€ 173,55	€ 340,00	€ 306,00	€ -
11	Goedkope koop II - rug aan rug	€ 288,00	€ 173,55	€ 340,00	€ 306,00	€ -
12	Goedkope koop II - app	€ 400,00	€ 173,55	€ -	€ 510,00	€ -
13	2 ^{*1} kap woningen - huur	€ 179,00	€ 227,27	€ 360,00	€ 330,00	€ 330,00
14	2 ^{*1} kap woningen - koop	€ 179,00	€ 227,27	€ 360,00	€ 330,00	€ 330,00
15	Vrijstaande woningen - huur	€ 304,00	€ 247,93	€ 360,00	€ 340,00	€ 345,00
16	Vrijstaande woningen - koop	€ 304,00	€ 247,93	€ 360,00	€ 340,00	€ 345,00

- 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

Optie 3: Residueel rekenen - Oplossingen

- 1) Het kavel van 2^1 kap en vrijstaande woningen kan worden verkleind op basis van lokale referenties:

- 1) 2^1 kap van 403 → 300 m2
- 2) Vrijstaand van 553 → 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.

Vastgoed						
Woningtype	1	1	3	3	5	7
Typologie	Rijwoning	Rijwoning	Appartement	Appartement	2^1 Kap	Vrijstaand
Segment	M2	M2	M2	M2	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
BVO	156	156	99	99	187	211
Vormfactor	0,77	0,77	0,81	0,81	0,75	0,76
GBO	120	120	80	80	140	160
Opbrengsten						
Huurprijs per maand						
Huurprijs per m2 per jaar						
BAR						
VON-prijs per m2 GBO						
VON-prijs (incl. BTW)						
Marktwaaarde (Excl. BTW)						
Kosten						
Bouwkosten per m2 BVO						
Kosten extra maatregelen						
Bijkomende kosten %						
Algemene kosten %						
Winst & risico %						
Stichtingskosten per m2 BVO						
Totaal stichtingskosten						
Kengetallen						
Grondwaarde woningtype						
Grondquote						
Grondwaarde per m2 kavel						

Buurgemeenten liggen (veel) hoger met vrije sector kavels

Optie 3: Residueel rekenen - Oplossing

Woningdifferentiatie				Grondprijzen uit de omgeving (excl. btw)		
Nr.	Type	Gemeente Staphorst (nieuw)	Gemeente Staphorst (Basis)	Gemeente Meppel	Gemeente Dalfsen	Gemeente Zwartwaterland
1	Sociale huur - rij	€ 165,29	€ 165,29	€ 147,00	€ 150,00	€ -
2	Sociale huur - rug aan rug	€ 165,29	€ 165,29	€ 147,00	€ 150,00	€ -
3	Sociale huur - app	€ 165,29	€ 165,29	€ -	€ -	€ -
4	Middenhuur - rij	€ 392,00	€ 173,55	€ 335,00	€ 290,00	€ -
5	Middenhuur - rug aan rug	€ 392,00	€ 173,55	€ 335,00	€ 290,00	€ -
6	Middenhuur - app	€ 550,00	€ 173,55	€ -	€ 510,00	€ -
7	Goedkope koop I - rij	€ 392,00	€ 173,55	€ 335,00	€ 290,00	€ -
8	Goedkope koop I - rug aan rug	€ 392,00	€ 173,55	€ 335,00	€ 290,00	€ -
9	Goedkope koop I - app	€ 550,00	€ 173,55	€ -	€ 510,00	€ -
10	Goedkope koop II - rij	€ 288,00	€ 173,55	€ 340,00	€ 306,00	€ -
11	Goedkope koop II - rug aan rug	€ 288,00	€ 173,55	€ 340,00	€ 306,00	€ -
12	Goedkope koop II - app	€ 400,00	€ 173,55	€ -	€ 510,00	€ -
13	2^1 kap woningen - huur	€ 241,00	€ 227,27	€ 360,00	€ 330,00	€ 330,00
14	2^1 kap woningen - koop	€ 241,00	€ 227,27	€ 360,00	€ 330,00	€ 330,00
15	Vrijstaande woningen - huur	€ 336,00	€ 247,93	€ 360,00	€ 340,00	€ 345,00
16	Vrijstaande woningen - koop	€ 336,00	€ 247,93	€ 360,00	€ 340,00	€ 345,00

2^1 kap ligt heel laag

Kleine kavels zijn juist relatief duur

Optie 3: Effect residueel rekenen

Oorspronkelijke situatie (incl. faseringslasten*):

Nr.	Project	Jaar van realisatie	Aantal woningen	Opbrengsten	Kosten	Resultaat	Resultaat / woning actief
7	Rouveen Zuid Fase 2	2030 t/m 2031	42				
Totaal t/m 2030			42				G

Financieel resultaat na residueel rekenen (incl. faseringskosten*)

Nr.	Project	Kern	Fase	Jaar van realisatie	Aantal woningen	Opbrengsten	Kosten	Resultaat	Resultaat / woning actief
7	Rouveen Zuid Fase 2	Rouveen	Fase 1	2030 t/m 2031	68				
Totaal t/m 2030					68				G

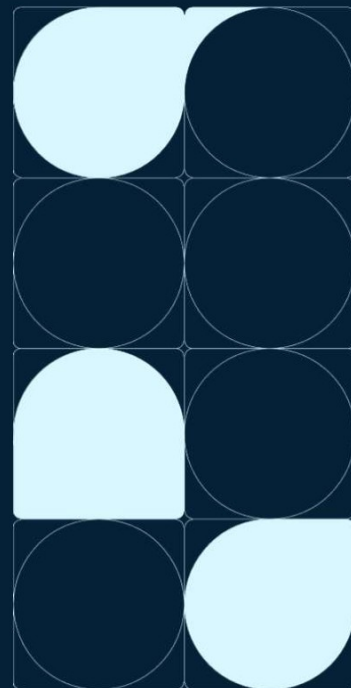
- Faseringskosten zijn indicatief en gebaseerd op planning vanuit de werksessies. Wanneer ontwikkelingen naar achteren worden geschoven stijgen de faseringskosten!
- Het oppervlak dat vrijkwam uit 2*1 kap en vrijstaand heeft ruimte gecreëerd voor 26 extra woningen in de verhouding 30/40/30
- De gemiddelde grondprijs is in deze situatie ca. € 307/m²

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

Buurgemeenten liggen (veel) hoger met vrije sector kavels

Programma t/m 2040 (Niet openbaar)

26 februari 2025



Uitgangspunten woningbouwprogramma

1) Er is uitgegaan van vaste percentages uitteefbaar die aansluiten bij de woonmilieus

- a) Compact dorps 45%
- b) Wonen aan de dorpsrand 37,5%
- c) Wonen in het landschap 15 – 32,5% (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. Deze zijn overgenomen en hiernaast weergegeven.

Woningdifferentiatie			
Nr.	Type	€/m2 incl. BTW	€/m2 excl. BTW
1	Sociale huur - rij	€ 200,00	€ 165,29
2	Sociale huur - rug aan rug	€ 200,00	€ 165,29
3	Sociale huur - app	€ 200,00	€ 165,29
4	Middenhuur - rij	€ 210,00	€ 173,55
5	Middenhuur - rug aan rug	€ 210,00	€ 173,55
6	Middenhuur - app	€ 210,00	€ 173,55
7	Goedkope koop I - rij	€ 210,00	€ 173,55
8	Goedkope koop I - rug aan rug	€ 210,00	€ 173,55
9	Goedkope koop I - app	€ 210,00	€ 173,55
10	Goedkope koop II - rij	€ 210,00	€ 173,55
11	Goedkope koop II - rug aan rug	€ 210,00	€ 173,55
12	Goedkope koop II - app	€ 210,00	€ 173,55
13	2*1 kap woningen - huur	€ 275,00	€ 227,27
14	2*1 kap woningen - koop	€ 275,00	€ 227,27
15	Vrijstaande woningen - huur	€ 300,00	€ 247,93
16	Vrijstaande woningen - koop	€ 300,00	€ 247,93

Grondbeleid / Ontwikkelstrategieën

1. Actief grondbeleid

- | | | | | |
|----|---------------------|-----------|---------------|-----------------|
| a) | Rouveen Zuid fase 3 | - Rouveen | - 2031 – 2040 | - Openbaar |
| b) | IJhorst Oost (PPS) | - IJhorst | - 2031 – 2040 | - Niet openbaar |
| c) | | | | |

G

2. Proactief faciliterend grondbeleid – initiatief derden

- | | | | | |
|----|------------------|-------------|---------------|-------------------|
| a) | De Slagen fase 4 | - Staphorst | - 2031 – 2040 | - Openbaar |
| b) | Locatie de Haan | - Staphorst | - 2031 – 2040 | - Openbaar (deel) |

3. Proactief faciliterend grondbeleid – organische gebiedsontwikkeling zonder tijdvak

- | | | | | |
|----|---------------|-------------|--------------------|-----------------|
| a) | | | | |
| b) | Schuthekkeweg | - Staphorst | - 2031-2040 (deel) | - Openbaar |
| c) | Slingenberg | - Staphorst | - 2031-2040 (deel) | - Niet openbaar |
| d) | | | | |

G

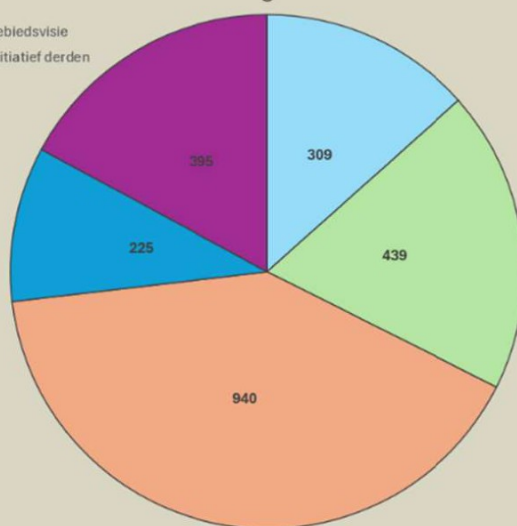
G

Grondbeleid / rol gemeente / ontwikkelstrategie op basis van:

- Grondpositie
- Risico's
- Sturing op woonopgave (kwantitatief / fasering)

Grondbeleid / Ontwikkelstrategieën

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

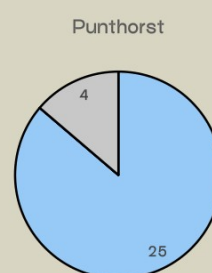
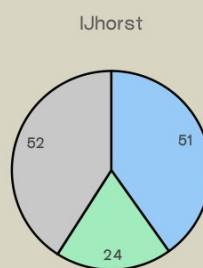
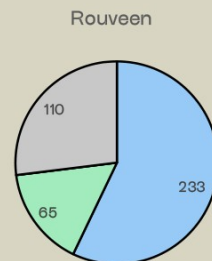
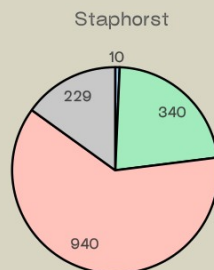


Grondbeleid / ontwikkelstrategie per kern

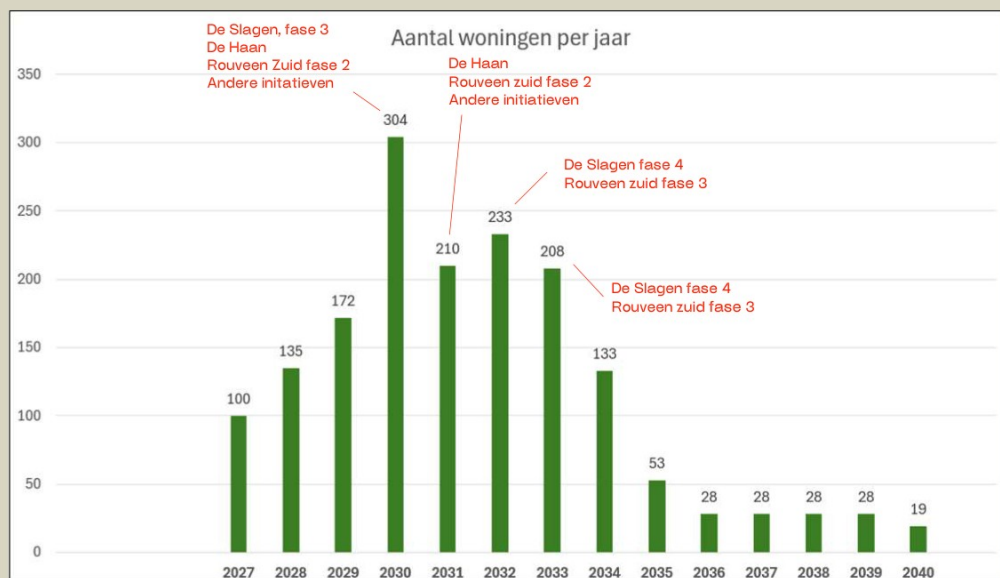
Toelichting

- In de kern Staphorst wordt bijna niet actief ontwikkeld
- Buiten de kernen worden 225 woningen door kleine particuliere ontwikkelingen verwacht (15 per jaar)

- Actief grondbeleid
- Proactief faciliterend grondbeleid gebiedsvisie
- Proactief faciliterend grondbeleid initiatief derden
- Harde plancapaciteit & overig



Kwaliteit – Het programma totaal



Kwaliteit – Het programma totaal

Bron van toegeving aantal woningen	Jaartal	Staphorst	Rouveen	IJhorst	Punthorst	Totaal
Verleende omgevingsvergunningen	2023	28	33	44	2	107
Verleende omgevingsvergunningen	2024	201	77	8	2	288
Particuliere initiatieven (15w * 15 jaar)	2025 t/m 2040	135	63	27	0	225
Muldersweg	2028	30	0	0	0	30
Schuthekkeweg	>2029	115	0	0	0	115
De Slagen Fase 3	2027 t/m 2030	415	0	0	0	415
Rouveen Zuid Fase 2	2030 t/m 2031	0	83	0	0	83
Locatie De Haan	2030 t/m 2031	180	0	0	0	180
Rouveen Zuid Fase 3	2032 t/m 2033	0	150	0	0	150
De Slagen Fase 4	2032 t/m 2034	315	0	0	0	315
Andere initiatieven	t/m 2040	235	65	75	25	400
Totaal t/m 2040		1654	471	154	29	2308
Doelstelling (woonbehoefte)		1365	413	127	20	1925
% (over)capaciteit in programmering		121%	114%	121%	145%	120%
Totaal t/m 2030 incl. planuitval		1351	363	123	22	1859
% (over)capaciteit in programmering (incl. planuitval)		99%	88%	97%	110%	97%

Tijd – De Fasering totaal

Project	Naam	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	H1 2032	H2 2032	H1 2033	H2 2033	H1 2034	H2 2034	H1 2035	H2 2035	H1 2036	H2 2036	H1 2037	H2 2037	H1 2038	H2 2038	H1 2039	H2 2039	H1 2040	H2 2040
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040																
De Sluizen Fase 3	Stephane	Voorbereiding (Initiatief / Definitie)	Realisatie (Overname en vergoeding)		Realisatie					Realisatie (Overname)	Naam																						
De Sluizen Fase 4	Stephane			Initiatie	Definitie	Overname (incl. RO Procedure)	Voorbereiding (Init. / Definitie / Overname) / vergoeding	Realisatie (Overname)	Realisatie																								
Water Deuren	Stephane	Initiatie	Definitie	Overname (incl. RO Procedure)	Voorbereiding (Init. / Definitie / Overname) / vergoeding	Realisatie (Overname)			Realisatie					Naam																			
Waterloop (Stroom)	Stephane	Initiatie	Definitie	Overname (incl. RO Procedure)	Voorbereiding (Init. / Definitie / Overname) / vergoeding	Realisatie (Overname)	Naam																										
Waterloop	Stephane	Initiatie		Definitie (gebruiks)	Overname en voorbereiding (OPD)				Realisatie																								
Waterloop	Stephane	Initiatie		Definitie (gebruiks)	Overname en voorbereiding (OPD)				Realisatie																								
Waterloop Fase 2	Roscoe				Voorbereiding (Init. / Definitie / Overname) / vergoeding	Realisatie (Overname)	Realisatie			Realisatie (Overname)	Naam																						
Waterloop Fase 3	Roscoe									Voorbereiding (Init. / Definitie / Overname) / vergoeding	Realisatie (Overname)			Realisatie																			
Waterloop	Uthoff									Overname (incl. RO Procedure)	Voorbereiding (Init. / Definitie / Overname) / vergoeding	Realisatie (Overname)		Realisatie																			

1. Actief grondbeleid (blauw)
2. Proactief faciliterend grondbeleid – organische gebiedsontwikkeling zonder tijdvak (groen)
3. Proactief faciliterend grondbeleid – initiatief derden (geel / oranje)

Nog niet aangepast op mogelijke andere scenario's: eerst keuzes maken. Die worden hierna nader toegelicht.

Spoor 1: Schuiven in de tijd



Spoor 2: Aanpak per woningmarktregio



Spoor 1 en 2

Bron van toegeving aantal woningen	Jaartal	Staphorst	Rouveen	IJhorst	Punthorst	Totaal
Verleende omgevingsvergunningen	2023	28	33	44	2	107
Verleende omgevingsvergunningen	2024	201	77	8	2	288
Particuliere initiatieven (15w * 15 jaar)	2025 t/m 2040	135	63	27	0	225
Schuthekkeweg	>2029	115	0	0	0	115
De Slagen Fase 3	2027 t/m 2030	415	0	0	0	415
Rouveen Zuid Fase 2	2030 t/m 2032	0	83	0	0	83
Locatie De Haan	2032 t/m 2034	180	0	0	0	180
Rouveen Zuid Fase 3	2032 t/m 2035	0	150	0	0	150
De Slagen Fase 4	2035 t/m 2038	315	0	0	0	315
Andere initiatieven	t/m 2040	265	65	75	25	430
Totaal t/m 2040		1654	471	154	29	2308
Doelstelling (woonbehoefte)		1365	413	127	20	1925
% (over)capaciteit in programmering		121%	114%	121%	145%	120%
Totaal t/m 2030 incl. planuitval		1351	363	123	22	1859
% (over)capaciteit in programmering (incl. planuitval)		99%	88%	97%	110%	97%

- Geen wijzigingen in totalen
- Alleen andere fasering

Resultaat onderaan de streep (t/m 2040) blijft hetzelfde wanneer projecten gerealiseerd worden. Het is puur de verdeling over de tijd die anders loopt

Geld – De financiën (initiatief derden)

Nr.	Project	Kern	Fase	Jaar van realisatie	Aantal woningen	Opbrengsten	Kosten	Resultaat	Kostenplafond Organische	Resultaat / woning actief
4	Muldersweg	Staphorst	Fase 1	2028	30	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
1	De Slagen Fase 3	Staphorst	Fase 1	2027 t/m 2030	415	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3	Locatie De Haan	Staphorst	Fase 1	2030 t/m 2031	90	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal t/m 2030					535	€ -	€ -	€ -	€ -	-

Nr.	Project	Kern	Fase	Jaar van realisatie	Aantal woningen	Opbrengsten	Kosten	Resultaat	Kostenplafond Organische	Resultaat / woning actief
3	Locatie De Haan	Staphorst	Fase 1	2030 t/m 2031	90	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11	Ijhorst Oost	Ijhorst	Fase 1	2031	24	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2	De Slagen Fase 4	Staphorst	Fase 2	2032 t/m 2034	315	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal 2031 t/m 2040					429	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Totaal t/m 2040					964	€ -	€ -	€ -	€ -	-

- Ijhorst oost wordt ontwikkeld als PPS. 26 woningen zijn actief en 24 worden ontwikkeld door een ontwikkelaar. Het uitgangspunt is voor deze 24 woningen dat alle kosten worden verhaald.

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

Geld – De financiën (Actieve ontwikkelingen)

Nr.	Project	Kern	Fase	Jaar van realisatie	Aantal woningen	Opbrengsten	Kosten	Resultaat	Resultaat / woning actief
7	Rouveen Zuid Fase 2	Rouveen	Fase 1	2030 t/m 2031	42				
Totaal t/m 2030					42				G
Nr.	Project	Kern	Fase	Jaar van realisatie	Aantal woningen	Opbrengsten	Kosten	Resultaat	Resultaat / woning actief
7	Rouveen Zuid Fase 2	Rouveen	Fase 1	2030 t/m 2031	41				
11	IJhorst Oost	IJhorst	Fase 1	2031	26				G
8	Rouveen Zuid Fase 3	Rouveen	Fase 1	2032 t/m 2033	150				G
12	IJhorst Oost	IJhorst	Fase 2	2035	25				G
Totaal 2031 t/m 2040					267				
Totaal t/m 2040					309				G

- IJhorst oost wordt ontwikkeld als PPS. 26 woningen zijn actief en 24 worden ontwikkeld door een ontwikkelaar. Het uitgangspunt is voor deze 24 woningen dat alle kosten worden verhaald.

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

Geld – De financiën (Organische ontwikkelingen)

Nr.	Project	Kern	Fase	Jaar van realisatie	Aantal woningen	Opbrengsten	Kosten	Resultaat	Kostenplafond Organische gebiedsontw.
6	Schuthekkeweg	Staphorst	Fase 1	≥ 2029	63				
13	Slingenberg	Staphorst	Fase 1	>2029	75				
Totaal t/m 2030					138				
Nr.	Project	Kern	Fase	Jaar van realisatie	Aantal woningen	Opbrengsten	Kosten	Resultaat	Organische gebiedsontw.
6	Schuthekkeweg	Staphorst	Fase 1	≥ 2029	75	€ -	€ -	€ -	€ -
6	Schuthekkeweg	Staphorst	Fase 1	≥ 2029	52	€ -	€ -	€ -	€ -
5									
9	Rouveen Overig	Rouveen	Fase 2	≥ 2031	65				
Totaal 2031 t/m 2040					277				
Totaal t/m 2040					415				

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

Geld – De financiën (alle projecten)

Kern	Fase	Nummer	Project	Rol gemeente	Jaar van realisatie	Aantal woningen	Opbrengsten	Kosten	Resultaat	Kostenplafond	Resultaat /
										Organische gebiedsontw.	woning actief
Uhorst	Fase 2	12	Uhorst Oost	Actief grondbeleid	2035	25					
Uhorst	Fase 1	11	Uhorst Oost	Proactief faciliterend grondbeleid gebiedsvisie, i.s.m. actief in Oost II (PPS)	2031	50					G
Punthorst	Fase 1	10									G
Rouveen	Fase 1	7	Rouveen Zuid Fase 2	Actief grondbeleid	2030 t/m 2031	83					G
Rouveen	Fase 1	8	Rouveen Zuid Fase 3	Actief grondbeleid	2032 t/m 2033	150					G
Rouveen	Fase 2	9									G
Staphorst	Fase 2	5									G
Staphorst	Fase 1	13	Slingenberg	Proactief faciliterend grondbeleid gebiedsvisie	≥ 2029	150				€ -	
Staphorst	Fase 1	6	Schuthekkeweg	Proactief faciliterend grondbeleid gebiedsvisie	≥ 2029	115				€ -	
Staphorst	Fase 1	4	Muldersweg	Proactief faciliterend grondbeleid initiatief derden	2028	30				€ -	
Staphorst	Fase 1	1	De Slagen Fase 3	Proactief faciliterend grondbeleid initiatief derden	2027 t/m 2030	415				€ -	
Staphorst	Fase 1	3	Locatie De Haan	Proactief faciliterend grondbeleid initiatief derden	2030 t/m 2031	180				€ -	
Staphorst	Fase 2	2	De Slagen Fase 4	Proactief faciliterend grondbeleid initiatief derden	2032 t/m 2034	315				€ -	
Totaal						1688					G

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

Resultaat is gestegen van G omdat de ijsbaan niet wordt ontwikkeld bij Schuthekkeweg

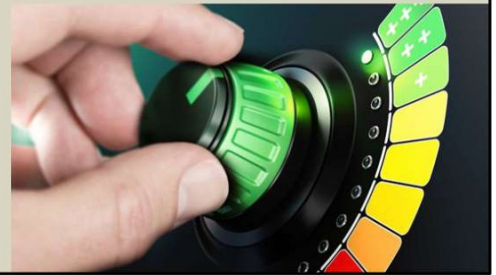
Strategische keuze opties

Om het woningbouwprogramma financieel sluitend te krijgen (het zogenoemde 'O-scenario') zijn er verschillende strategische keuze opties (knoppen om aan te draaien). Ze hebben allemaal verschillende consequenties.

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

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

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



Optie 1: Uitgeefbaar vergroten

Kengetallen	Basis	Meer uitgeefbaar		
% Uitgeefbaar	37,5%	40,0%	45,0%	50,0%
Uitgeefbaar m2	67575	72080	81090	90100
Prijs per m2 uitgeefbaar				
Financieel resultaat (incl. fasering)				
Opbrengsten				
Kosten				
Resultaat				
Benodigde m2-prijs voor positief resultaat				G
Wat zit er in het programma?				
Aantal woningen die actief worden ontwikkeld	309	330	371	412
Totaal aantal woningen in het programma	2308	2.329	2.370	2.411

- 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!

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

Note: In huidige situatie is 302^e/m2 nodig voor een positief resultaat.

Optie 2: Grondprijs verhogen

- De m2-prijs om op 0 uit te komen moet gemiddeld ca. € 300/m2 zijn (excl. Btw).
- 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 € 311/m2. Dit is lager dan buurgemeenten en levert een positief resultaat voor actieve gebiedsontwikkelingen.
- Het resultaat voor de actieve gebiedsontwikkelingen is hieronder opgenomen.

Woningdifferentiatie		Grondprijzen uit de omgeving (excl. btw)				
Nr.	Type	Gemeente Staphorst (nieuw)	Gemeente Staphorst (Basis)	Gemeente Meppel	Gemeente Dalfsen	Gemeente Zwartwaterland
1	Sociale huur - rij	€ 165,29	€ 165,29	€ 147,00	€ 150,00	€ -
2	Sociale huur - rug aan rug	€ 165,29	€ 165,29	€ 147,00	€ 150,00	€ -
3	Sociale huur - app	€ 165,29	€ 165,29	€ -	€ -	€ -
4	Middenhuur - rij	€ 247,93	€ 173,55	€ 335,00	€ 290,00	€ -
5	Middenhuur - rug aan rug	€ 247,93	€ 173,55	€ 335,00	€ 290,00	€ -
6	Middenhuur - app	€ 247,93	€ 173,55	€ -	€ 510,00	€ -
7	Goedkope koop I - rij	€ 268,60	€ 173,55	€ 335,00	€ 290,00	€ -
8	Goedkope koop I - rug aan rug	€ 268,60	€ 173,55	€ 335,00	€ 290,00	€ -
9	Goedkope koop I - app	€ 268,60	€ 173,55	€ -	€ 510,00	€ -
10	Goedkope koop II - rij	€ 289,26	€ 173,55	€ 340,00	€ 306,00	€ -
11	Goedkope koop II - rug aan rug	€ 289,26	€ 173,55	€ 340,00	€ 306,00	€ -
12	Goedkope koop II - app	€ 289,26	€ 173,55	€ -	€ 510,00	€ -
13	2*1 kap woningen - huur	€ 318,18	€ 227,27	€ 360,00	€ 330,00	€ 330,00
14	2*1 kap woningen - koop	€ 318,18	€ 227,27	€ 360,00	€ 330,00	€ 330,00
15	Vrijstaande woningen - huur	€ 338,84	€ 247,93	€ 360,00	€ 340,00	€ 345,00
16	Vrijstaande woningen - koop	€ 338,84	€ 247,93	€ 360,00	€ 340,00	€ 345,00

	Project	Kern	Fase	Jaar van realisatie	Aantal woningen	Opbrengsten	Kosten	Resultaat	Resultaat / woning actief
7	Rouveen Zuid Fase 2	Rouveen	Fase 1	2030 t/m 2031	42				
Totaal t/m 2030					42				G

Nr.	Project	Kern	Fase	Jaar van realisatie	Aantal woningen	Opbrengsten	Kosten	Resultaat	Resultaat / woning actief
7	Rouveen Zuid Fase 2	Rouveen	Fase 1	2030 t/m 2031	41				
11	Ijhorst Oost	Ijhorst	Fase 1	2031	26				
10									
8	Rouveen Zuid Fase 3	Rouveen	Fase 1	2032 t/m 2033	150				
12	Ijhorst Oost	Ijhorst	Fase 2	2035	25				
Totaal 2031 t/m 2040					267				
Totaal t/m 2040					309				G

Optie 3: Andere grondprijsmethodiek

- Het uitgeefbaar blijft gelijk (37,5%)
- Binnen het uitgeefbaar wordt verdicht: meer woningen door kleinere kavels
- Wij laten de huidige m2 prijs los
- Doel: Hogere grondwaarde creëren door residueel rekenen



Het vervolg

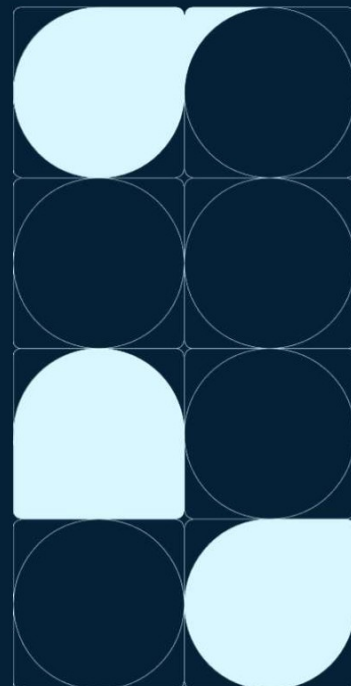
- 25 maart informerende raadsbijeenkomst
- Begin april in route ter besluitvorming
 - 15 april / 13 mei opiniërend raad
 - 13 mei / 27 mei besluitvormend raad

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 / faciliterend
Openbaarheid	Openbaar / geheim

Programma grond(prijs)beleid en kostenverhaal

04-03-2025



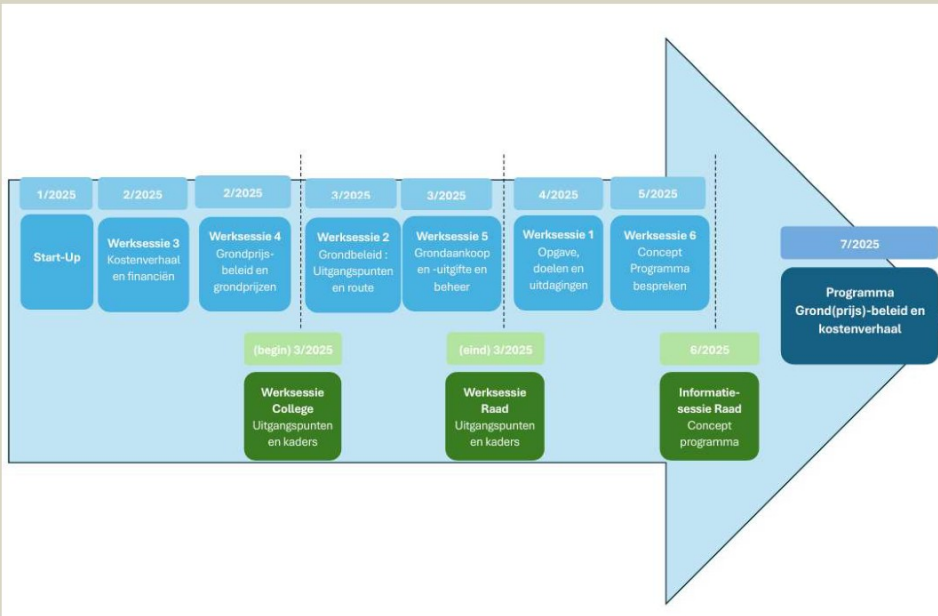
Waarom is het belangrijk?

- Invoering Omgevingswet vraagt om actualisatie
- Omvangrijke opgaven op het gebied van wonen, werken en voorzieningen vraagt om nader uitgewerkte uitgangspunten, kaders en 'spelregels'
- College nu bevoegd om Programma's vast te stellen

Wat houdt het in?

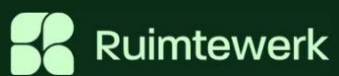
1. Opgaven, doelen en uitdagingen
2. Grondbeleid: uitgangspunten en route
3. Grondprijsbeleid en grondprijzen
4. Kostenverhaal en (afdwingbare) financiële bijdragen
5. De instrumenten
6. Grondaankopen, gronduitgifte en grondbeheer
7. Financiën en instellen van reserves
8. Begroting en verantwoording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

Hoe komen we daar? (het proces)



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)



Ruimtewerk

Bedankt voor de
aandacht

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.

G Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen