

[redacted]
Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 27 februari 2025 09:59
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Check presentatie Lucas / College

Doe ik in het groen erbij

Met vriendelijke groet,

[redacted]

(maandag en vrijdag aanwezig tot 13:30)

Van: [redacted] <[redacted]@staphorst.nl>
Verzonden: donderdag 27 februari 2025 09:40
Aan: [redacted] <[redacted]@ruimtewerk.nl>; [redacted] <[redacted]@staphorst.nl>; [redacted] <[redacted]@staphorst.nl>; [redacted] <[redacted]@staphorst.nl>; [redacted] <[redacted]@staphorst.nl>; [redacted] <[redacted]@staphorst.nl>; [redacted] <[redacted]@staphorst.nl>; [redacted] <[redacted]@staphorst.nl>; [redacted] <[redacted]@ruimtewerk.nl>
Onderwerp: RE: Check presentatie Lucas / College

Hoi [redacted],

Zie in blauw mijn reactie op de antwoorden in het rood waar ik nog een vraag over had.
Bedankt voor de snelle reactie en succes straks.

Groet,

[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Medewerker grondzaken

Van: [redacted] <[redacted]@ruimtewerk.nl>
Verzonden: donderdag 27 februari 2025 09:33
Aan: [redacted] <[redacted]@staphorst.nl>; [redacted] <[redacted]@staphorst.nl>; [redacted] <[redacted]@staphorst.nl>; [redacted] <[redacted]@staphorst.nl>; [redacted] <[redacted]@staphorst.nl>; [redacted] <[redacted]@staphorst.nl>; [redacted] <[redacted]@staphorst.nl>; [redacted] <[redacted]@staphorst.nl>; [redacted] <[redacted]@ruimtewerk.nl>
Onderwerp: RE: Check presentatie Lucas / College

Beste [redacted] en [redacted] (en anderen),

Dank voor jullie snelle reacties! Onderstaand in rood onze reactie hierop (indien het reactie vraagt). Het roept ook wel weer vragen op richting een aantal van jullie. Graag een check en reactie daarop 😊.



Met vriendelijke groeten,

[Redacted] J
Projectmanager, Ruimtelijk Strateeg



Thorbeckegracht 39, 8011 VN Zwolle
Ruimtewerk.nl

M 06 [Redacted] J
T 038 425 4321

Van: [Redacted] J <[Redacted] J@staphorst.nl>

Verzonden: donderdag 27 februari 2025 08:28

Aan: [Redacted] J <[Redacted] J@staphorst.nl>; [Redacted] J <[Redacted] J@ruimtewerk.nl>; [Redacted] J <[Redacted] J@staphorst.nl>; [Redacted] J <[Redacted] J@staphorst.nl>; [Redacted] J <[Redacted] J@staphorst.nl>; [Redacted] J <[Redacted] J@staphorst.nl>; [Redacted] J <[Redacted] J@staphorst.nl>; [Redacted] J <[Redacted] J@staphorst.nl>; [Redacted] J <[Redacted] J@ruimtewerk.nl>

Onderwerp: RE: Check presentatie Lucas / College

Beste allen,

Bij deze mijn reactie.

- Sheet 6 lijkt mij te kloppen [Redacted] J weet meer van de prijzen
- Sheet 12 de planning is niet heel duidelijk te lezen wellicht kan dit iets anders weergegeven worden.
Klopt. Daar worstelen we ook even mee. Is wat lastig op te nemen in de presentatie. We wachten even de besprekingen af met Lucas en het college en afhankelijk van de gekozen lijn, passen we dit nog aan. Dit zal ook een resultante zijn van de te maken / gemaakte keuzes.

Prima

- Sheet 14 eens met de opmerking van [Redacted] J we moeten dit anders labelen als we gaan faseren.
Technisch dingetje 😊. Maar we kunnen er een I en II achter zetten. [Redacted] J? Wat vind jij als projectleider?
- Sheet 15 Kern buitengebied is dat alles behalve Staphorst? Of valt Rouveen hier ook niet onder?
Nee, die hadden we in eerste instantie bij Staphorst onder marktregio. Naar aanleiding van de opmerking van [Redacted] J begrijpen we dat de term 'woningmarktregio' (bestuurlijk) een andere connotatie kent. We hebben het nu opgedeeld per kern. De gedachte erachter is dat bepaalde kernen / gebieden andere woningzoekenden aantrekken en ze elkaar dus niet in de weg zitten als ze tegelijk zouden worden gebouwd / opgeleverd. [Redacted] J: ben jij het hier mee eens?
- Sheet 16 De haan en de slagen valt dit niet te faseren? Wachten met de haan zou zonde zijn.
Dit lijkt ons een politieke keuze. Maar ik denk dat de gemeente Staphorst al blij mag zijn dat er een opening is voor andere initiatieven in de kern Staphorst gezien het contract dat onder de Slagen ligt. Op basis daarvan hebben we e voor gekozen om De Haan naar achteren te schuiven in plaats van De Slagen. [Redacted] J: eens?
Nemen we niet een risico als de Slagen vertraagt dat we hetzelfde probleem met uitgifte krijgen als we de Haan dan later uitgeven. Op zich is faseren niet erg in dat opzicht hebben we meer keuze voor woningen in Staphorst. Of is dit iets te doemdenkend?
- Sheet 18 wat is het risico van niet volledig kostenverhaal? Wellicht even mondeling toelichten
Ja, dat zullen we mondeling toelichten. Voor sheet 19: Dat is onder de Omgevingswet met een organische gebiedsontwikkeling ook wat technisch met waardevermeerderingstoetsen etc. Misschien goed inderdaad om richting college en raad hier nog wel een sheet aan te wijden met wat bullets. Met Lucas hebben we het hier vorige keer al wel over gehad. [Redacted] J: wat denk jij?

Dat lijkt me idd wel slim richting college!

- Sheet 19 waarom staat hier niet als in sheet 17 een resultaat /woning actief kolom dit idem voor sheet 20 dan blijft alles uniform
Er zitten hier geen actieve ontwikkelingen bij. Dus vandaar dat we hier geen resultaat / woning hebben opgenomen.
- Sheet 23 en verder logisch verhaal alleen als ik dit zo lees wordt het wel technisch is dit voor de raad te begrijpen?
Ja, daar moeten we onze gedachten nog even over laten gaan of het iets te vereenvoudigen is.
Misschien via een schema visualiseren.
- Sheet 44 ik mis de totaal van resultaat/woningen actief in verhouding met kostenplafond wat is dan het restant?
- Gaat om organische gebiedsontwikkeling waar een kostenplafond wordt gehanteerd. Resultaat / woning hebben we alleen bij actieve ontwikkelingen opgenomen.

[J] / [J] even een kleine check is er naast de residuele methode ook comparatief gerekend? Lijkt mij van wel als ik de sheets zie alleen wat is daar het uitgangspunt geweest? Gemiddelde – x %? Ben even benieuwd naar deze stap.

Ja, dat hebben we inderdaad gedaan. Dat is optie 2 uitgewerkt. Daar hebben we gekeken naar de hoogte van de prijzen van omliggende gemeenten.

Met vriendelijke groet,

[J]
Medewerker Grondzaken



Met vriendelijke groet,

[J]
Medewerker grondzaken



Van: [J] <[J]@staphorst.nl>

Verzonden: woensdag 26 februari 2025 23:29

Aan: [J] <[J]@ruimtewerk.nl>; [J] <[J]@staphorst.nl>; [J]
<[J]@staphorst.nl>; [J] <[J]@staphorst.nl>; [J]
<[J]@staphorst.nl>; [J] <[J]@staphorst.nl>; [J]
<[J]@staphorst.nl>

CC: [J] <[J]@ruimtewerk.nl>

Dank voor het harde werk [J] en [J]

Korte reactie op de sheets

- Sheet 6; uitgangspunten kloppen volgens mij
- Sheet 14: Rouveen zuid fase 2 in meerdere fasen. Misschien moeten we dit overal anders gaan omschrijven (rouveen zuid 2 fase 1?)
Zie de reactie bij [J] hierover.
- Sheet 15; waar komt de indeling in woningmarktregio's vandaan? > zeker als er Meppel staat roept dit vragen en weerstand op. Moet hier niet gewoon 'per kern' staan? Want ook op sheet 16 staat woningmarktregio terwijl daaronder gewoon onze 4 kernen staan...
Zie de reactie bij [J] hierboven.
- Sheet 21; goed overzicht met de consequenties in beeld maar het beschrijft wel dat het financieel sluitend moet/kan worden maar moet dit niet 'zo sluitend mogelijk' zijn?
Dit hebben we aangepast.
- Sheet 22: goede uitleg mbt vergroten uitgeefbaar maar er moet bij gezegd worden dat dit bij het woonmilieu 'dorsrand' is (dors wonen licht immers nu al hoger dan 40%). Of misschien sowieso aangeven dat we in dit deel steeds het dorsrandmilieu als uitgangspunt nemen voor het 'beeld' (werkt het voor de andere milieus qua werkwijze verder hetzelfde? Dan dat misschien nog even noemen) Verder; er wordt een terechte conclusie getrokken dat het percentage uitgeefbaar niet zover opgetrokken kan worden om verschillende redenen maar die worden niet toegelicht. We moeten dan wel zeggen dat we sowieso x% nodig hebben voor groen/grijs/blauw en dat er dan maximaal x% overblijft. En dat dan niet voldoende is om op 0 te komen (want dat komen we niet toch?) > en dat we dan idd ook geweld doen aan vastgestelde kaders door de raad...
Het zijn richtlijnen voor groen / grijs / blauw en nog geen harde wetmatigheid. Deze uitgangspunten zijn gekozen op basis van de woonmilieus, referenties en ervaringen. Het is deels een politieke keuze om hier aan te sleutelen. Maar dan is de consequentie wel een verminderde ruimtelijke kwaliteit.
- Sheet 23 lijkt met verhogen grondprijs vrij gemakkelijk naar 0 te komen maar blijft de 30-40-30 in dit scenario wel overeind? Want kunnen de 30% duurdere woningen (niet sociale huur en niet starterswoningen > dus veelal de tweekappers en vrijstaand) dan helemaal compenseren voor de sociale huur en ook nog voor de betaalbare koop?
Ja, dat lijkt te kunnen. De tweekappers en vrijstaande woningen liggen boven de betaalbare koopgrens van 355.000 en ook van 405.000. Deze VON-prijzen in de residuele berekening zijn gebaseerd op een benchmark in de regio waar Staphorst ook deel van uitmaakt. Ze liggen wel iets hoger dan bij de Slagen. We hebben daarbij rekening gehouden dat er in het verleden vrij lage grondprijzen zijn gehanteerd en het contract onder de Slagen die al vrij verouderd is (lees; ook lage grondprijzen plus verdienmodel door bouw).
- Verder vind ik het tot en met sheet 29 vrij technisch maar zijn de conclusies goed navolgbaar.
Ja eens. Vanuit hier willen we ook kijken of we het op een eenvoudiger manier kunnen presenteren. Wellicht visualiseren via een schema of met wat plaatjes zoals [J] voorstelt in zijn mail. Gaan we onze gedachten even over laten gaan.

Voor het verhaal richting het college vind ik het belangrijk dat we duidelijk maken dat het financieel niet dicht te rekenen is op basis van de huidige kaders (1: vastgestelde woonmilieus met diensgevolge bepaalde percentages uitgeefbaar. 2: gehanteerde grond/kavelprijzen 3: gehanteerde woningkwaliteit in grootte kavel en woning zelf) die de raad uiteindelijk besloten heeft. **Eens. Dat is ook het eerste deel van ons verhaal. En dan dragen we opties aan als ze het echt willen dicht rekenen met de bijbehorende consequenties.**

En dat als we het wel dicht willen rekenen dat er reële kansen liggen bij 2 en 3 maar dat dit dan wel echt afwijkt van de vastgestelde kaders en de raad dit expliciet zal moeten doen en het dan nog steeds maar moet blijken of het in de praktijk ook echt zo uitpakt.

Voor mijn reactie op de openbaarheid van locaties zie hieronder in het rood

Met vriendelijke groet,



(maandag en vrijdag aanwezig tot 13:30)

Van: [redacted] <[redacted]@ruimtewerk.nl>

Verzonden: woensdag 26 februari 2025 19:22

Aan: [redacted] <[redacted]@staphorst.nl>; [redacted] <[redacted]@staphorst.nl>; [redacted] <[redacted]@staphorst.nl>; [redacted] <[redacted]@staphorst.nl>; [redacted] <[redacted]@staphorst.nl>; [redacted] <[redacted]@staphorst.nl>; [redacted] <[redacted]@staphorst.nl>; [redacted] <[redacted]@staphorst.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@ruimtewerk.nl>

Onderwerp: RE: Check presentatie Lucas / College

Urgentie: Hoog

Beste allen,

Excuus voor de vertraging, maar het bleek toch allemaal net iets ingewikkelder / langer te duren om het door te rekenen en het goed in tabellen in een presentatie te verwerken dan we hadden gehoopt. We hebben alvast een opzet voor een presentatie voor het college aanstaande dinsdag aangehouden, zodat we met hen er ook logisch doorheen kunnen lopen. Graag jullie aandacht qua check voor het volgende:

Primair:

- Sheet 6: gehanteerde uitgangspunten
- Sheet 13 t/m 16: mogelijkheden voor en uitkomsten van fasering
- Sheet 21 t/m 29: 3 uitgewerkte opties voor een 0 scenario / knoppen waar aan gedraaid kan worden

Verder:

- Cirkeldiagrammen van ontwikkelstrategie moet nog worden aangepast;
- Kasstromen overzicht hebben we nu niet opgenomen. We wachten eerst even het overleg met Lucas morgen af;
- Residueel t/m 2040 is nog niet alles compleet. Dat wordt nog toegevoegd, maar hangt ook mede even af van het overleg met Lucas morgen.

Vragen:

[redacted] : Zou je nog de prijzen voor sociaal / betaalbaar / duur kunnen aangeven?
@allen : we blijven een beetje worstelen met de openbaarheid van de locaties. Graag een reactie op het volgende:

- Muldersweg staat niet de openbaar kaart van de stedenbouwkundige vertaling van SVP. Maar er is wel een raadsvoorstel / besluit geweest onlangs? Is het daarmee wel openbaar te verklaren?

Voor de zekerheid; hier wordt niet locatie waanders bedoeld maar de 30 aan de Muldersweg. Die is idd openbaar!

- Schuthekkeweg staat wel opgenomen op de kaart van de stedenbouwkundige vertaling van SVP en hebben wij dus als openbaar meegenomen. Klopt dat?

Absoluut, staat ook in huidige omgevingsvisie

- Punthorst is wel als ster genoemd in de omgevingsvisie, maar we hebben hem als niet openbaar opgenomen omdat de specifieke locatie niet bekend is. Akkoord?

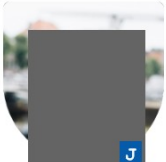
Wat mij betreft akkoord

- Locatie de Haan is voor de helft meegenomen in de kaart van de stedenbouwkundige vertaling van SVP. Verklaaren we hem daarmee wel of niet openbaar?

Wat mij betreft verklaren we die nu gewoon helemaal openbaar. Dat voor de helft in de huidige omgevingsvisie is volgens mij alleen van een kaartbeeld af te leiden...

Hopelijk lukt het jullie om een reactie te geven voor 10.00 uur. Ook graag een reactie als je geen opmerkingen hebt. Dan weten we dat je er in ieder geval een blik op hebt geworpen.

Alvast bedankt voor de reacties!



Met vriendelijke groeten,

 J
Projectmanager, Ruimtelijk Strateeg



Ruimtewerk

Thorbeckegracht 39, 8011 VN Zwolle
Ruimte.nl

M 06 [REDACTED] J
T 038 425 4321

Van:

Verzonden: woensdag 26 februari 2025 15:16

Aan: [REDACTED] J <[REDACTED] J@staphorst.nl>; [REDACTED] J <[REDACTED] J@staphorst.nl>; [REDACTED] J
<[REDACTED] J@staphorst.nl>; [REDACTED] J <[REDACTED] J@staphorst.nl>; [REDACTED] J
<[REDACTED] J@staphorst.nl>; [REDACTED] J <[REDACTED] J@staphorst.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@ruimtewerk.nl>

Onderwerp: Check presentatie Lucas / College

Beste collega's,

Gisteren hebben we gesproken over een check vanuit jullie op de presentatie die [REDACTED] en ik maken en of hier nog echt red flag dingen instaan. We zijn hier af en aan vandaag al de hele dag mee bezig, maar hebben het nog niet helemaal kunnen afronden. We hopen het aan het einde van de dag te kunnen sturen. Kunnen / willen jullie dan morgen voor 10.00 uur een reactie geven? Dan kunnen we nooddingen nog wijzigen voor 11 uur voor het overleg met Lucas.



Met vriendelijke groeten,

 Projectmanager, Ruimtelijk Strateeg



Ruimtewerk

Thorbeckegracht 39, 8011 VN Zwolle

M 06 [redacted] J

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