

Vragen m.b.t. Statenbrief Gebiedsvisie Sortie16 RGW 25 november 2020

Partij	Nr.	Vraag / Input	Antwoord / Reactie
			<p>In de gebiedsvisie Sortie 16 zijn in samenwerking met de gemeente Zeist en Soest de ambities en uitgangspunten uitgewerkt voor de ontwikkeling van dit gebied. Op basis van een analyse van het gebied (ecologie, cultuurhistorie, milieu-aspecten, woningmarkt) zijn de kaders uitgewerkt waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn.</p> <p>In de komende periode zal op basis van de gebiedsvisie uitwerking worden gegeven aan het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en de marktstrategie.</p> <p>Het is dus nog te vroeg in het proces om heel exacte antwoorden te kunnen geven op de vragen over precieze oppervlaktes, prijsverhoudingen, afspraken met beleggers etc.</p>
SP	1	<p>p. 23: Wat moeten we verstaan onder ‘kleinere woningen met een passende prijs-kwaliteitverhouding’? Wat is klein, wat is daarbij een passende prijs-kwaliteitsverhouding?</p>	<p>Het woningbouwprogramma zal in de komende periode nader worden uitgewerkt. Centraal staat dat we vanuit de provincie nadrukkelijk streven naar duurzame betaalbaarheid en kwaliteit van de woningen. We vinden het belangrijk dat betaalbare woningen ook betaalbaar blijven, en zoeken dus naar prijs-kwaliteit die dat mogelijk maakt. Voor het ‘lage’ middenhuursegment (€737- €950) zal het naar verwachting gaan om een minimale oppervlakte van 50m² tot 80 m².</p>
	2	<p>p. 35 Randvoorwaarden: ‘Er wordt gestreefd naar een structurele versterking van het middensegment. Dat betekent dat afspraken worden gemaakt om goedkope/middeldure woningen langjarig voor dit segment te behouden.’ Wat is langjarig: 10, 15, 20 jaar?</p>	<p>Op dit moment is de gemeente Zeist bezig met een actualisatie van de woonvisie. Daarin is tenminste 20 jaar opgenomen voor het middensegment en waar mogelijk langer. Vanuit de provincie zullen we dit overnemen bij de uitwerking van de plannen.</p>
	3	<p>P. 35 Randvoorwaarden, tabel woningbouwprogramma. Waar moeten we van uitgaan qua woonoppervlak in de diverse categorieën?</p>	<p>Ook dit is uitwerking, waarbij het uitgangspunt is om verschillende doelgroepen te huisvesten. We zullen daarbij streven naar grote variatie in type woningen en oppervlaktes voor de verschillende doelgroepen. In de gebiedsvisie zijn verschillende prijssegmenten gehanteerd (sociaal (20-30%, midden-laag (20-30 %), midden-hoog (20-</p>

			30%) en duur (max 25 %). De concretisering in oppervlaktes is nu nog niet aan te geven maar zal bij de uiteindelijke selectie van de marktpartij een belangrijk criterium zijn. De uitwerking is aan de ontwikkelende partijen en de belegger.
SGP	4	<p>De meest essentiële zin van deze Statenbrief is wat ons betreft deze: <i>'Na vaststelling van de gebiedsvisie door de gemeenteraad van Zeist zal het financiële eindresultaat van de grex Sortie 16 verwerkt worden in de Mastergrex Hart van de Heuvelrug 2021: een lager geprognostiseerd financieel resultaat voor Sortie 16 dan in de vorige Mastergrex,, maar nu wel gebaseerd op een ruimtelijke uitwerking.'</i></p> <p>Wij hebben hierover de volgende vragen:</p> <p>Kunt u het 'lager geprognostiseerd financieel resultaat' kwantificeren?</p>	<p>Ja, wij kunnen het "lager geprognostiseerd financieel resultaat" kwantificeren. Echter, omdat de stukken met betrekking tot de grondexploitatie betrouwbaar zijn worden dergelijke financiële resultaten niet in een openbare beantwoording van technische vragen opgenomen. Bij de actualisatie van de grex (eind Q1, 2021) zult u deze resultaten vanzelfsprekend ontvangen.</p> <p>Belangrijk is wel dat financieel resultaat en risico nooit los van elkaar kunnen worden gezien. Het financiële resultaat van Sortie 16 in de laatste Mastergrex 2020 is gebaseerd op normatieve berekeningen. Voordat er nieuwe ruimtelijke uitwerkingen waren is er voor gekozen om dit saldo aan te houden. Daar stonden wel aanzienlijke risico's tegenover (risico van niet doorgaan en risico van niet halen financiële resultaat). In de ruimtelijke uitwerking is gestuurd op een minimaal neutraal financieel resultaat (mede op basis van groter aandeel sociaal woningbouw), daarbij hoort ook een lager risicoprofiel. Dus een lager saldo maar ook een lager risicoprofiel.</p>
	5	<p>Wij hebben deze zomer nog een uitgebreid gesprek gehad over de financiële druk op de Mastergrex. Wij hebben toen aangedrongen op verdere optimalisatie van grondopbrengsten. Het lijkt er nu op dat er juist is ingeleverd. Volgens ons was dit juist een van de meer kansrijke projecten waarbinnen de opbrengst kon worden vergroot. Daarom de volgende vragen:</p> <p>Hoe kan het dat dit gebeurd is na de discussie in de</p>	<p>Sortie 16 is een bijzonder gebied met een bijzondere ligging, zowel qua locatie tussen woonwagencentrum Beukbergen als het bedrijventerrein Soesterberg Noord. Daarnaast zijn de fysieke omstandigheden bijzonder: het terrein ligt 8 meter lager dan maaiveld en heeft een bijzondere ecologische zone. Dit is meegenomen in de uitwerking van een plan voor het gebied. Het heeft geresulteerd in een gemixed programma met 170 woningen, waarin zowel sociale huur, betaalbare koop middenduur en dure segment gerealiseerd kan worden. Dit is qua programma in relatie tot de grondopbrengsten een</p>

		commissie?	optimaal eindresultaat.
	6	Wat heeft u gedaan om de opbrengsten minimaal op hetzelfde niveau te krijgen als in de Mastergrex opgenomen?	<p>Er zijn verschillende varianten onderzocht. Met het programma dat zowel qua aantallen als qua marktsegment aansluit op de behoefte op de woningmarkt is dit het maximaal te behalen resultaat.</p> <p>Het is een politiek-bestuurlijke keuze om in dit gebied meer betaalbare woningen te realiseren. Er zou ook een programma met minder woningen in het dure segment gerealiseerd kunnen worden om hogere grondopbrengsten te genereren, maar dan worden woningaantallen niet gehaald (170 woningen) en ook geen gedifferentieerd programma.</p>
	7	Hoe gaat u de teruggelopen opbrengsten in de resterende projecten rechtekken? Acht u dat überhaupt mogelijk?	<p>Na actualisatie van de grex zal zichtbaar zijn wat de uiteindelijke effecten zijn van het lagere saldo op de totale Mastergrex van het programma. Met het vaststellen van een gebiedsvisie met kostenneutraal resultaat binnen Sortie 16 komen ook een aantal risico's te vervallen dat effect heeft op het weerstandvermogen/voorziening van de provincie (zie antwoord vraag 4).</p>