

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk

Bijlage[n]

Zaaknummer: 2013/21996

-

Referentie: 2013/22145

Behandeld door

Doorkiesnummer

Vries

A. Roubos

0592 – 266 662

02 juli 2013



Aan: leden van de gemeenteraad Tynaarlo

Onderwerp: De Bronnen, uitgiftescenario's

Geachte leden van de Raad,

Medio april 2013 hebben wij aan u een presentatie gegeven over het project De Bronnen. Tijdens deze bijeenkomst hebben we geconstateerd dat er bij een deel van uw raad vragen leven en/of zorgen zijn rondom het geprognosticeerde uitgiftetempo voor De Bronnen.

In het verlengde hiervan ligt natuurlijk de vraag welke financiële risico's we als gemeente lopen bij een verdere ontwikkeling van dit woningbouwproject. Via deze brief willen wij u hierin meer inzicht geven.

Voor de langere termijn heeft het plangebied van De Bronnen een ontwikkelpotentie van circa 550 woningen. In 2011 is uitgebreid onderzoek gedaan naar de woonbehoefte binnen de gemeente Tynaarlo en de Regio Groningen – Assen. Op basis van deze onderzoeken is medio 2012 - bij de herijking van de bestuurlijke opdracht voor De Bronnen – besloten om voor de grondexploitatie eerst uit te gaan van een ontwikkeling van circa 300 woningen en van een (voorlopig) uitgifte-/bouwtempo van gemiddeld 25 – 30 woningen per jaar.

De woningmarkt is onder invloed van de economische crisis echter veranderd van een aanbieders- naar een vragersmarkt. Dit betekent ondermeer dat de uitgifte van kavels minder goed voorspelbaar is geworden dan dat zij een aantal jaren geleden was. Wij hebben daarom een aantal scenario's doorgerekend die inzicht geven in de financiële consequenties als het uitgiftetempo achterblijft bij de verwachtingen.

Basisberekening

Voor de planontwikkeling van De Bronnen is een grondexploitatieverkenning opgesteld. Deze financiële verkenning is afgestemd op de ontwerp-structuurvisie van mei 2013. De berekening in de grondexploitatieverkenning gaat ervan uit dat er gemiddeld 25 woningen per jaar worden uitgegeven. Het totaal aantal te realiseren woningen (circa 300) is in twee gelijke fases verdeeld van ieder circa 150 woningen.

Bij een uitgiftetempo van **25 woningen per jaar** resulteert de ontwikkeling van 300 woningen in een licht positief resultaat (€ 1 à 1,5 ton, contante waarde 01-01-2013). Indien gestopt wordt na fase 1 met een verdere ontwikkeling van De Bronnen, dan zal de gemeente in 2022 een bedrag van circa € 3,7 miljoen moeten afboeken op de resterende gronden. Dit betreft enerzijds de gronden die in de exploitatie zitten en in beeld zijn voor fase 2 en anderzijds de gronden die ondergebracht zijn in het complex strategische gronden en gereserveerd zijn voor een mogelijke doorontwikkeling naar 550 woningen. De contante waarde van deze afboeking bedraagt per 1 januari 2014 circa € 2,8 miljoen.

Varianten

Als het uitgiftetempo van 25 woningen per jaar niet haalbaar blijkt te zijn maar uitkomt op gemiddeld **20 woningen per jaar**, dan resulteert de ontwikkeling van 300 woningen in een licht negatief resultaat (€ 0,5 à 1 ton, contante waarde 01-01-2013). Indien na fase 1 gestopt wordt met een verdere ontwikkeling de Bronnen, dan zal de gemeente in 2023 een bedrag van circa € 3,8 miljoen moeten afboeken. De contante waarde hiervan bedraagt per 1 januari 2014 circa € 2,9 miljoen.

Postadres

Postbus 5, 9480 AA Vries

Bezoekadres

Kornoeljeplein 1, Vries

Website

www.tynaarlo.nl

Bankrelaties

Bng 28.50.79.050

Bng 28.50.79.093 (belastingen en leges)

Telefoonnummer

[0592] 26 66 62

Faxnummer

[0592] 26 66 00

E-mail

info@tynaarlo.nl



Als het uitgiftetempo nog verder achterblijft en uitkomt op **13-15 woningen per jaar**, dan resulteert de ontwikkeling van 300 woningen in een negatief resultaat van circa € 1,6 miljoen, contante waarde 01-01-2013.¹ Indien na fase 1 gestopt wordt met een verdere ontwikkeling zal de gemeente in 2028 een bedrag van circa € 6,0 miljoen moeten afboeken. De contante waarde hiervan per 1 januari 2014 bedraagt circa € 3,8 miljoen.

Als eind 2013 / begin 2014 besloten wordt de ontwikkeling van De Bronnen 'on hold' te zetten, dan zal de boekwaarde op de betrokken gronden afgeboekt moeten worden. Het gaat hierbij dan om de gronden die ingebracht zijn in de grondexploitatie en om de gronden die ondergebracht zijn in het complex strategische gronden ten behoeve van een mogelijke doorontwikkeling naar 550 woningen. Als gevolg van dit besluit zal de gemeente in de jaarrekening over 2013 een bedrag van circa € 4,6 miljoen moeten afboeken. Naast deze afboeking vervalt voor de begroting van de Algemene Dienst de jaarlijkse rentevergoeding over de boekwaarde van dit project.

SAMENVATTEND

Scenario	Basis berekening	Tegenvallende markt	"Break-even scenario"	Project 'on-hold'
Uitgiftetempo	25 woningen per jaar	20 woningen per jaar	13-15 woningen per jaar	Geen
Resultaat bij 300 woningen	GREX: positief € 1 à 1,5 ton, CW 01-01-2013 Waarde strategische gronden: € 958.790,-	GREX: negatief € 0,5 à 1 ton, CW 01-01-2013 Waarde strategische gronden: € 958.790,-	GREX: negatief ca. € 1,6 miljoen, CW 01-01-2013 Waarde strategische gronden: € 958.790,-	N.v.t.
Consequentie bij stoppen na fase 1	3,7 miljoen afboeken in 2022 = 2,8 miljoen, CW 01-01-2014 (inclusief afwaardering strategische gronden)	3,8 miljoen afboeken in 2023 = 2,9 miljoen, CW 01-01-2014 (inclusief afwaardering strategische gronden)	6,0 miljoen afboeken in 2028 = 3,8 miljoen, CW 01-01-2014 (inclusief afwaardering strategische gronden)	N.v.t.
Stoppen eind 2013/begin 2014				€ 4,6 miljoen afboeken +jaarlijkse rentevergoeding aan AD vervalt +frictiekosten organisatie

De complexiteit van dit vraagstuk is zodanig, dat we in deze brief niet alle aspecten en effecten uitputtend hebben willen en kunnen behandelen. Om het overzichtelijk te houden hebben we ervoor gekozen de hoofdlijnen voor u uiteen te zetten.

Naar verwachting zal in september de definitieve structuurvisie voor De Bronnen ter besluitvorming aan uw Raad worden voorgelegd. Ook kunt u dan kennisnemen van de bijbehorende grondexploitatieverkenning.

Wij hopen u met deze brief meer inzicht te hebben gegeven in de financiële risico's die samenhangen met het bouw- en uitgiftetempo van het woningbouwproject De Bronnen, zodat u de komende periode een weloverwogen besluit kunt nemen over dit project.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

drs. ing. E.K. Melinga
Locosecretaris

dhr. H. Berends
Locoburgemeester

¹ Hierbij wordt opgemerkt dat indien een uitgiftetempo van 13-15 woningen wordt voorzien, accountanttechnisch verlangd zal worden dat de gronden van fase 2 op dat moment reeds afgewaardeerd worden. Hiervoor moet dan een voorziening getroffen worden.