

MEMO

De Bronnen – Een ontwikkeling in onzekere tijden

Versie: 10-03-2014

De ontwikkeling van de toekomstige woonwijk De Bronnen heeft de afgelopen jaren vaak ter discussie gestaan. En dat is ook niet zo vreemd. Sinds de economische crisis is de vraag naar nieuwe woningen ingezakt. Daarnaast heeft de gemeente nog een aantal andere woningbouwprojecten in ontwikkeling. Is het dan wel verstandig om aan de bouw van een nieuwe woonwijk te beginnen? En welke risico's brengt dit met zich mee? In voorliggende notitie gaan we in op deze vragen.

Nut en noodzaak van De Bronnen

De ontwikkeling van De Bronnen staat niet op zichzelf. In 2006 heeft de gemeenteraad het Structuurplan gemeente Tynaarlo vastgesteld. In dit structuurplan heeft de gemeente een visie geformuleerd op de toekomstige ontwikkeling van de gemeente als geheel. Daarnaast is voor de drie hoofdkernen een korte dorpsvisie opgenomen.

Toekomst Vries

Voor Vries (de kleinste van de drie hoofdkernen) zijn een aantal specifieke keuzes gemaakt en ontwikkelingen in gang gezet:

- Vries krijgt – vergelijkbaar met de andere hoofdkernen - een relatief grote bouwopgave, met daarbij de achterliggende overwegingen:
 - Vries als (kleinste) hoofdkern overeind te houden;
 - tegengaan van krimp en vergrijzing;
 - in stand houden c.q. verbeteren levendigheid en leefbaarheid;
 - de strategische ligging van Vries in de regio Groningen – Assen;
 - ruimtelijk en landschappelijk goede mogelijkheden/inpasbaar.

- Centrum ruimtelijk en functioneel versterken:
 - verbeteren bereikbaarheid;
 - uitbreiden parkeergelegenheid;
 - beperkte uitbreiding en concentratie winkelaanbod.

- Toeristisch karakter versterken:
 - rustdorp met oriëntatie op bos en open gebied.

- Maatschappelijke voorzieningen koppelen in MFA
 - sterk verouderde schoolgebouwen;
 - inhoudelijke samenwerking;
 - multifunctioneel gebruik ruimten.

Het Structuurplan is in oktober 2006 unaniem door de gemeenteraad vastgesteld¹. Vanuit deze basis zijn de verschillende ruimtelijke en landschappelijke opgaven opgepakt.

Stand van zaken

Wat is er anno 2014 terecht gekomen van deze opgaven? Op dit moment moeten we constateren dat er weliswaar stappen zijn gezet in de planontwikkeling, maar dat dit nog niet tot een daadwerkelijke aanpak van het dorp heeft geleid. De beoogde woningbouw is nog niet tot uitvoering gekomen en hetzelfde geldt voor de gewenste opwaardering van het centrum en de realisatie van een MFA.

¹ Bij de vaststelling is door de fractie Leefbaar Tynaarlo wel een stemverklaring uitgebracht dat zij het niet eens zijn met een aantal voorziene woningbouwontwikkelingen, waaronder Vries Oost.

Ondertussen zien we in Vries:

- de krimp en vergrijzing doorzetten
- minder winkeliers, meer leegstand
- jongeren trekken weg
- schoolgebouwen worden slechter
- voorzieningen komen onder druk te staan / afnemend aantal leden (o.a. bibliotheek, sport)

Overige (potentiële) ontwikkellocaties Vries

Naast De Bronnen is in Vries een aantal andere ontwikkellocaties beschikbaar voor woningbouw. Deze locaties zijn vrijwel allemaal eigendom van derden (corporaties, ontwikkelaars/bouwers of particulieren). De regie over deze ontwikkelingen ligt bij die partijen. Voor de meeste locaties geldt dat deze in de afgelopen jaren niet tot ontwikkeling zijn gekomen en ook voor de komende periode op korte termijn geen ontwikkeling/woningbouw wordt voorzien.

Qua programmering verschilt de insteek voor deze ontwikkellocaties met die voor De Bronnen. Bij De Bronnen wordt primair ingezet op grondgebonden woningen (in alle prijssegmenten). Voor de andere ontwikkellocaties ligt de nadruk meer op appartementen of op grondgebonden seniorenwoningen/ starterswoningen. Een overzicht van potentiële ontwikkellocaties is in onderstaande tabel opgenomen.

Locatie	Plan	Termijn	Wie
Reigerstraat	6 woningen, waarvan 2 reeds zijn gerealiseerd	Reeds in ontwikkeling	Woonconcept
Vijverstee	realisatie nieuwe brede school	2016/2017	Gemeente
Holtenhoek	4-6 woningen (grondgebonden)	2017/2018 Toelichting: locatie komt vrij na realisatie brede school	Gemeente
Centrumplan	6-8 appartementen (4 woningen worden gesloopt)	2015/2016	Ontwikkelaar
Holtenweg	8 woningen, (sloop/nieuwbouw)	Onbekend Toelichting: project is door Woonborg on hold gezet.	Woonborg
ACM-locatie (Tynaarlosestraat)	36 woningen (appartementen, huur en koop)	Na 2018 Toelichting: Woonborg voorziet de komende 5 jaar geen ontwikkeling van deze locatie	Woonborg
Locatie gereformeerde kerk (Oude Asserstraat)	Noppert Bouw was van plan op deze locatie 21 appartementen te realiseren. Noppert Bouw is failliet gegaan. Noppert Vastgoed heeft de locatie momenteel in verkoop.	Onbekend	Onbekend
Locatie Feenstra (Schultenweg)	6 woningen voor starters/senioren	Onbekend Toelichting: eigenaar onderzoekt de financiële haalbaarheid van het plan	Particulier
Locatie voormalig postkantoor (Oude Asserstraat)	4 starterswoningen	Onbekend Toelichting: eigenaar onderzoekt financiële haalbaarheid van het plan	Particulier
	In het kader van de herontwikkeling van het centrum komen mogelijk nog andere locaties/oude winkelpanden vrij voor herontwikkeling		

Toelichting tabel:

In de structuurvisie Wonen 2013 is de eigen behoefte voor Vries bepaald op 80 woningen tot 2020. Daarnaast wordt met de ontwikkeling van De Bronnen voorzien in een regionale behoefte aan dorps-landschappelijk wonen.

Op basis van de huidige inzichten lijkt het niet haalbaar op de inbreidingslocaties voldoende woningen te realiseren om aan de eigen behoefte tegemoet te komen. Dit zou betekenen dat De Bronnen ook een rol kan spelen om in de eigen behoefte te voorzien.

Feitelijk zijn er drie locaties waar op korte termijn een ontwikkeling kan worden verwacht: Reigerstraat (6w, deze locatie is al in ontwikkeling), Holtenweg en Centrumplan (+2/4 w.).

Op middellange termijn kan daar de Holtenhoek (4-6 w.) bijkomen en mogelijk de locaties van de gereformeerde kerk (21 w.), Feenstra (6 w.) en het voormalig Postkantoor (4 w.). Deze laatste ontwikkelingen zijn op dit moment echter niet zeker.

Hierbij moet opgemerkt worden dat circa de helft van deze woningen (21 duurdere appartementen op de kerklocatie) niet goed aansluiten op de te verwachten vraag en/of de strategische tekorten. Bij een eventuele herontwikkeling naar grondgebonden woningen, zullen minder woningen gebouwd kunnen worden.

De strategische tekorten liggen in Vries vooral in segment vrijstaande koopwoningen tot € 400.000 en grondgebonden (senioren)huurwoningen.

Haalbaarheid van De Bronnen

Na de vaststelling van het gemeentelijk structuurplan is de planontwikkeling voor de uitbreiding van Vries opgepakt. In de loop van het planproces werd de gemeente echter geconfronteerd met een woningmarkt die verstoord raakte als gevolg van de economische crisis.

Marktonderzoek

Het college heeft daarom in 2011 aan Companen (adviesbureau voor Woningmarkt en Leefomgeving) gevraagd te onderzoeken hoe haalbaar/realistisch de beoogde woningbouw in Vries is. Ook Arcadis (adviesbureau) heeft hierover in het kader van de gemeentelijke woonvisie een uitspraak gedaan. Beide onderzoeksbureaus geven aan dat zij kansen zien voor woningbouw in Vries. De strategische ligging van het dorp (tussen Groningen en Assen, vlakbij de A28), in combinatie met het aanbod aan basisvoorzieningen (Companen typeert Vries als "Volledige Kern") zorgt ervoor dat Vries een interessante vestigingsplek is voor de regionen, aldus de onderzoekers. Wel werd geadviseerd de omvang van de nieuwbouwwijk naar beneden bij te stellen.

Op basis van bovengenoemde rapportages/adviezen en de afspraken binnen de regiovisie heeft de gemeenteraad in 2012 besloten om voor de uitbreiding van Vries vooralsnog uit te gaan van circa 300 woningen in de periode t/m 2025, met daarnaast een mogelijke doorontwikkeling na deze periode tot circa 550 woningen.

Belangstelling ontwikkelende partijen

Recentelijk hebben we met een aantal ontwikkelaars/bouwers gesproken over woningbouw in De Bronnen. Deze partijen gaven (unaniem) aan dat zij De Bronnen als een kansrijke ontwikkeling zien, waarin zij graag willen participeren. Zij zijn bereid om – voor eigen rekening en risico - in overleg/afstemming met de gemeente een woonconcept te ontwikkelen en deze in de markt te toetsen/brengen.

Qua programmering worden er kansen gezien voor diverse marktsegmenten: van starterswoningen t/m vrijstaande woningen in het duurdere segment.

Belangstelling particulieren

Alhoewel er nog geen kavels/woningen te koop zijn in De Bronnen, zijn er zo nu en dan wel particulieren die om informatie vragen. Ook op bouwbeurzen blijkt er belangstelling te zijn voor dit project.

Doordat het op dit moment onzeker is of de raad straks groen licht geeft om het project in uitvoering te brengen, kunnen we nog niet concreet in overleg treden met belangstellenden.

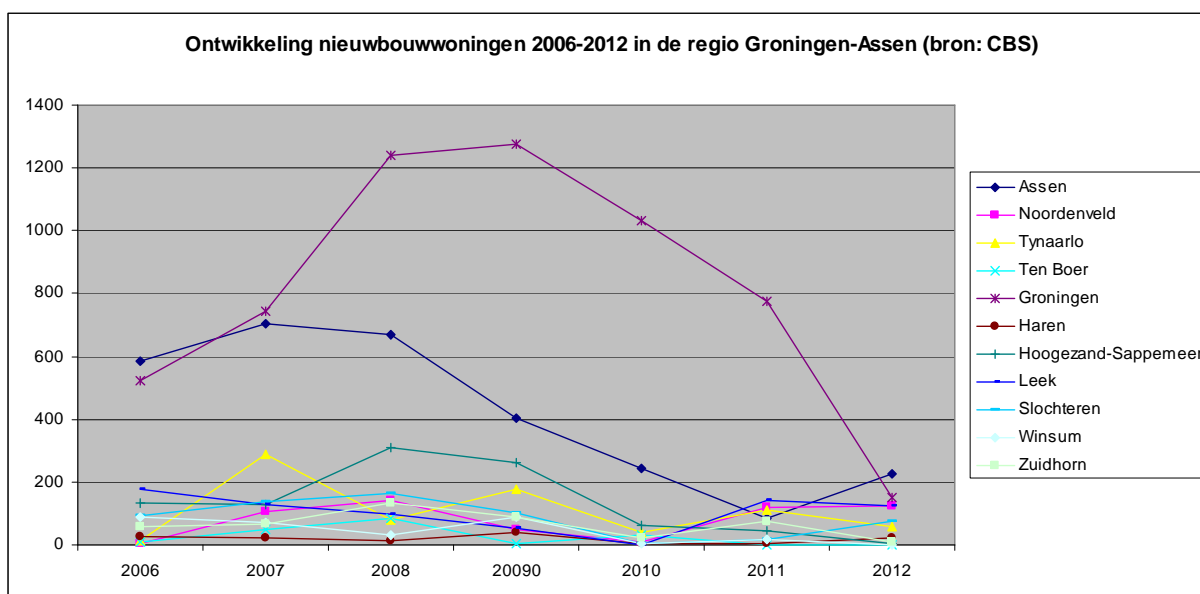
Verkoop-/nieuwbouwcijfers Tynaarlo

De gemeente Tynaarlo had de afgelopen jaren diverse woningbouwprojecten in verkoop: Ter Borch, Grote Veen, Oude Tolweg en Zuidoevers. Onderstaand een overzicht van het aantal verkochte² kavels per jaar:

- 2013: 70 kavels (waarvan 39 notarieel gepasseerd)
- 2012: 80 kavels
- 2011: 63 kavels
- 2010: 35 kavels
- 2009: 79 kavels
- 2008: 108 kavels

Nieuwbouw Regio Groningen - Assen

Het CBS houdt bij hoeveel nieuwbouwwoningen er worden gerealiseerd. Onderstaand een overzicht van het aantal nieuwbouwwoningen dat jaarlijks gereed is gekomen in de verschillende gemeentes die onderdeel uitmaken van de regio Groningen – Assen.



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	GEMIDDELD
Assen	585	703	668	405	242	82	224	416
Noordenveld	5	106	141	48	10	121	126	80
Tynaarlo	15	287	79	177	39	110	59	109
Ten Boer	10	49	84	6	32	0	2	26
Groningen	524	744	1241	1277	1033	777	149	821
Haren	28	22	12	38	3	6	23	19
Hoogezand-Sappemeer	132	129	308	260	63	46	5	135
Leek	177	129	97	53	0	141	126	103
Slochteren	92	138	162	100	4	19	76	84
Winsum	90	71	29	87	3	19	2	43
Zuidhorn	56	66	134	87	21	77	9	64

Noot:

- Peildatum van de gegevens in de tabel is 1 januari van het betreffende jaar. Dit betekent dat het aantal

² Definitie verkocht = getekende verkoopovereenkomst is retour ontvangen bij de gemeente.

woningen dat onder 2012 genoemd staat, het aantal woningen is dat tussen 01-01-2012 en 01-01-2013 gerealiseerd; dus feitelijk in 2011.

Toelichting tabel:

Uit de tabel valt op te maken dat het aantal nieuwbouwwoningen dat in Tynaarlo wordt gerealiseerd behoorlijk wisselt per jaar. Bij Assen en Hoogezand-Sappemeer valt op dat zij te kampen hebben met een sterke terugloop van het aantal nieuwbouwwoningen sinds 2009. Daarentegen hebben Noordenveld en Leek het in 2010 en 2011 relatief goed gedaan.

Woningmarktprestatie

Vastgoed Actueel heeft in samenwerking met Woningmarktcijfers.nl een ranking gemaakt van de woningmarktprestaties van alle Nederlandse gemeenten. Deze ranking is gebaseerd op de prestaties in het jaar 2013. Hierbij is naar verschillende indicatoren gekeken: ontwikkeling transacties/verkoop (2013 t.o.v. voorgaande jaren), ontwikkeling woningaanbod, theoretische verkooptijd, aantal transacties t.o.v. koopvoorraad, aandeel aanbod t.o.v. koopvoorraad.

Hieruit blijkt dat in het noorden vooral de gemeenten goed scoren, die op de as Groningen – Assen liggen. Zie hiervoor ook de kaart die opgenomen is in bijlage 1. Tynaarlo is in de ranking lijst de beste Drentse gemeente (nr. 110 van de 408 Nederlandse gemeenten), direct gevolgd door Assen (nr. 111). Groningen staat op plek 14.

Risico's van De Bronnen

De vraag is welke risico's de gemeente loopt als De Bronnen in ontwikkeling wordt gebracht. Bij de opzet van het plan is gezocht naar een manier om op de nieuwe werkelijkheid/woningmarkt in te spelen.

Vraaggericht ontwikkelen

Omdat de vraag naar woningen minder goed voorspelbaar is geworden, is voor De Bronnen een plan ontwikkeld dat *gefaseerd, flexibel, vraaggericht en kosteneffectief* kan worden uitgevoerd. Deze aanpak is beschreven in de "Structuurvisie De Bronnen, Landschappelijk wonen in Vries" Deze structuurvisie is in september 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

Een korte toelichting op de voorgestelde aanpak:

- gefaseerd: woonwijk De Bronnen is zodanig ontworpen dat deze opgebouwd wordt uit verschillende woonbuurten (in de structuurvisie "kamers" genoemd). Hierbij wordt gebruik gemaakt van reeds aanwezige en nieuw toe te voegen landschapsstructuren. De woonbuurten bestaan uit circa 50 -100 woningen. De ontwikkeling van de wijk kan buurtsgewijs plaatsvinden. Ieder woonbuurtje krijgt een landschappelijke begrenzing, waarmee – mocht er onvoldoende belangstelling zijn om de wijk verder te bouwen – het dorp op een passende wijze kan worden afgerond.
- flexibel en vraaggericht: voor de woonwijk is – op basis van een aantal ontwerpprincipes - een ontwerp op hoofdlijnen gemaakt. Binnen de hoofdstructuur van de wijk ontstaan woonvelden, die qua kavelmaten en type woonbebouwing flexibel zijn in te richten. De definitieve invulling kan in overleg met ontwikkelende partijen/toekomstige bewoners worden bepaald. Deze flexibiliteit wordt ook in het bestemmingsplan geborgd.
- kosteneffectief: door de woonwijk fasegewijs te ontwikkelen, worden de momenten waarop kosten gemaakt worden en opbrengsten gegenereerd, zoveel dicht mogelijk naar elkaar toegebracht. Daarnaast wordt bij de ontwikkeling van de wijk zoveel mogelijk gebruik gemaakt van / aangesloten op het bestaande landschap en infrastructuur.

Visie provincie

Recentelijk heeft de provincie – in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan – gereageerd op de beoogde ontwikkeling van De Bronnen. De provincie geeft in haar brief van 3 maart 2014 aan dat de ontwikkeling van de locatie De Bronnen goed past binnen de regionale context en gedachte en bijdraagt aan de doelstelling om te komen tot een gevarieerd woningaanbod binnen de regio. Daarnaast is de provincie zeer positief over de gekozen landschappelijk inpassing van de woningbouw en de gekozen ontwikkelstrategie. "De gekozen planopzet in de vorm van groene kamers binnen een landschappelijk raamwerk van lanen en paden, biedt de mogelijkheid de ontwikkeling gefaseerd te realiseren. Hiermee ontstaat, ook bij het eventueel minder bouwen van woningen, na elke fase een afgerond geheel" .

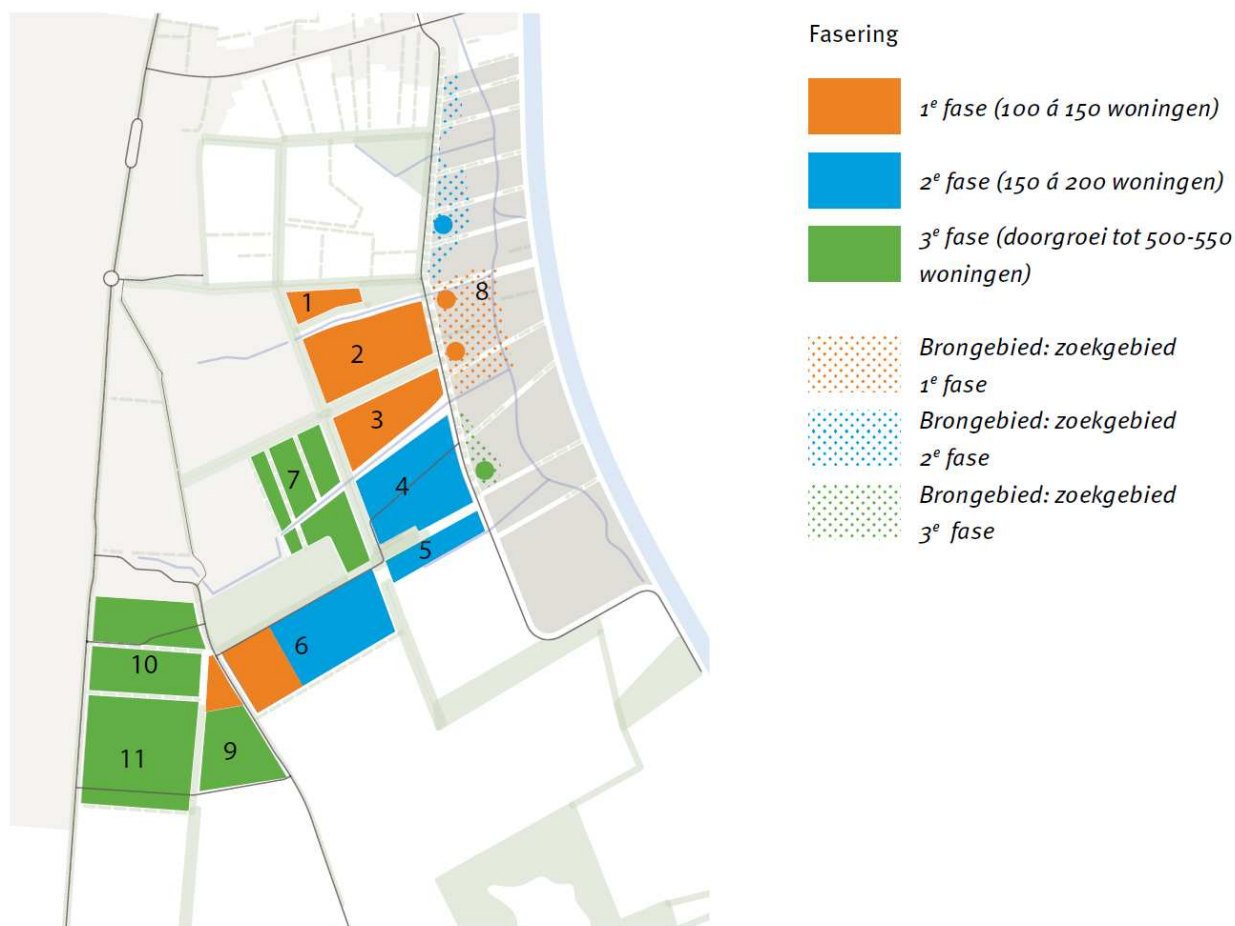
Kosten/risico eerste stap

In aansluiting op de ontwikkelstrategie van de structuurvisie, zou een eerste stap in de ontwikkeling van De Bronnen kunnen bestaan uit woningbouw in kamer 2 in combinatie met kamer 1 (voormalige kamer MFA), aangevuld met een beperkt aantal woningen in kamer 6a (langs de Taarloseweg, in aansluiting op de daar aanwezige erfbebouwing) en 8a (brongebied). Zie afbeelding p.6. Op deze manier bieden we een divers aanbod aan woonmilieus (iedere kamer kent namelijk een geheel eigen woonsfeer).

In totaal kunnen in deze kamers circa 85-100 woningen worden gebouwd. Het exacte aantal woningen is afhankelijk van het uiteindelijke woningbouwprogramma dat hier wordt gerealiseerd. Dit wordt in afstemming met de markt bepaald.

Als er voldoende belangstelling is, zou een volgende ontwikkelstap kunnen bestaan uit de bouw van kamer 3. Daarmee zou fase 1 van de structuurvisie voltooid kunnen worden.

Het planconcept van De Bronnen laat het toe om binnen de opgenomen fasering van de structuurvisie, een nadere fasering aan te brengen. Zo hoeft ook fase 2 niet in één keer in ontwikkeling te worden genomen, maar kan dat stapsgewijs (of in dit geval kamergewijs).



Om in de kamers 1, 2, 6a en 8a te kunnen bouwen, moet de gemeente een aantal investeringen doen. Deze investeringen bestaan enerzijds uit werkzaamheden die bijdragen op het niveau van de wijk en anderzijds uit werkzaamheden die nodig zijn voor de ontwikkeling van de specifieke kamers:

Wijkniveau:

- vaststellen bestemmingsplan (planschade)
- aanpassen tracé Nieuwe Stukken
- aanleg langzaam verkeersverbinding Eikenlaan

- bijdrage herinrichting brongebied fase 1 (de kosten worden gedekt uit verschillende budgetten; LOP, GRP (Diepsloot) en deels vanuit De Bronnen)

Niveau kamer:

- aanleg wadi tussen kamer 1 en 2
- bouw- en woonrijpmaken kamer 1, 2, 6a en 8a

De investeringen voor deze eerste ontwikkelstap worden geraamd op circa € 6,7 miljoen. Dit is inclusief de nog te maken plankosten, maar exclusief boekwaarde op de betrokken gronden en rente. Daarentegen kunnen door kavelverkoop opbrengsten worden gegenereerd. De verwachte opbrengsten bedragen circa € 8,6 miljoen. Het positieve resultaat kan/moet gebruikt worden om de boekwaarde op de gronden te verlagen.

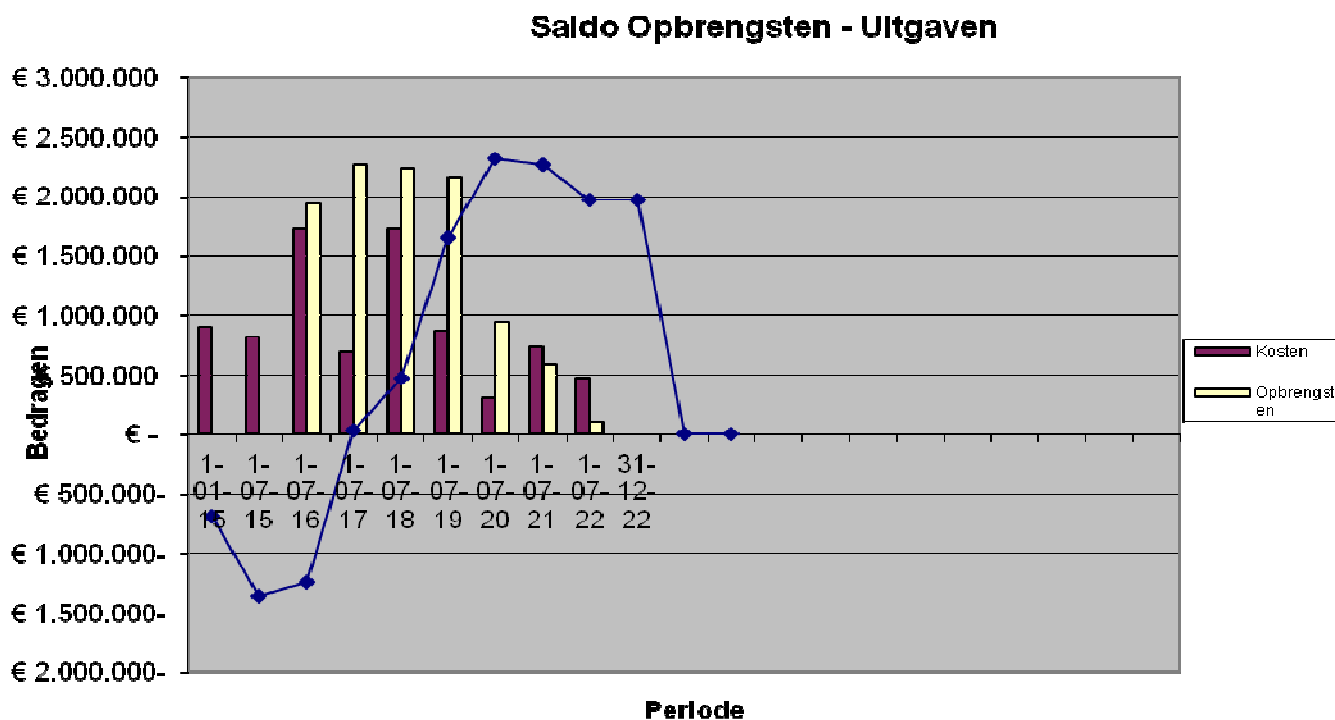
Overzicht te maken kosten en verwachte opbrengsten:

	Wijkniveau (incl. bijdrage brongebied)	Kamer 2 (inclusief wadi)	Kamer 1	Kamer 6a	Kamer 8a
Kosten	€ 2,3 mio	€ 2,8 mio	€ 0,7 mio	€ 0,6 mio	€ 0,3 mio
Opbrengsten		€ 5,3 mio	€ 0,9 mio	€ 2,1 mio	€ 0,3 mio

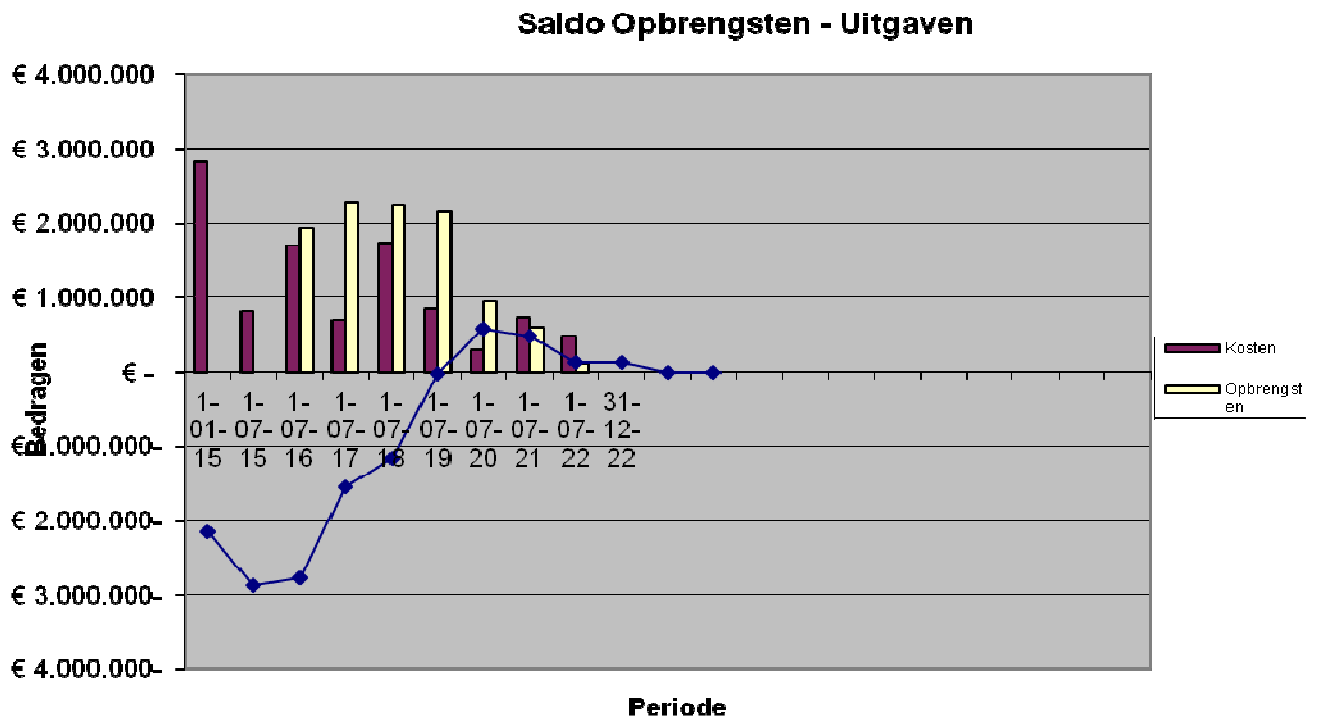
Noot: bedragen zijn ramingen, gebaseerd op de verkennende grex

Cash-flow:

Door de stapsgewijze realisatie, worden de momenten waarop kosten gemaakt worden en opbrengsten gegenereerd, zoveel dicht mogelijk naar elkaar toegebracht. Na de eerste investeringen in 2015 worden vanaf 2016 de eerste opbrengsten verwacht. Onderstaande afbeelding laat het verwachte cash-flow verloop zien vanaf het moment van vaststelling bestemmingsplan/start uitvoering. In dit overzicht is *geen rekening gehouden met de boekwaarde en rente*.



Het volgende plaatje geeft het verwachte boekwaardeverloop indien wel rekening wordt gehouden met de boekwaarde op de betrokken gronden en de rente.



De beide afbeeldingen laten zien dat in het eerste realisatiejaar de boekwaarde verder oploopt (met circa € 1 mio), maar dat naar verwachting vanaf medio 2017 de boekwaarde onder het niveau duikt van het moment van start uitvoering. Verwacht wordt dat de woningbouw in deze eerste kamers net genoeg opbrengt om daarmee de boekwaarde van de betrokken gronden terug te kunnen verdienen.

Risicobeheersing:

- Een deel van de woningen (aantal is afhankelijk van de mate waarin gebouwd wordt op de andere ontwikkellocaties, maar waarschijnlijk tussen 40-60 woningen) is bestemd voor de eigen behoefte. Om op deze behoefte in te spelen is in kamer 2 voorzien in woningbouw voor starters/goedkopere segment en daarnaast in grondgebonden, levensloopbestendige woningen.

Overige ideeën/suggesties:

- Verlagen uitgiftetempo: in de verkennende grondexploitatie wordt vooralsnog uitgegaan van een gemiddelde uitgiftetempo van 25 woningen per jaar. Markttechnisch wordt dit haalbaar geacht, maar het is denkbaar te kiezen voor een voorzichtiger uitgiftetempo, bijvoorbeeld 20 woningen per jaar. Bij een heroverweging van het uitgiftetempo dient de recente locatiekeuze van de MFA te worden meegenomen. De locatiekeuze voor de MFA kan kansen en bedreigingen voor de uitgifte met zich meebrengen.

Als besloten wordt het uitgiftetempo naar beneden bij te stellen, heeft dit een negatief effect voor de grondexploitatie (die voor fase 2 nu nog net positief sluit). Het financieel resultaat zal echter positiever uitpakken dan bij het volledig stopzetten van het project. Uit eerdere berekeningen is gebleken dat het break-even point ongeveer ligt bij een uitgiftetempo van 13-15 woningen per jaar. Dit betekent dat als het jaarlijkse uitgiftetempo hoger ligt dan dit aantal woningen, het financieel gunstiger is om de woonwijk in ontwikkeling te nemen dan het project stop te zetten. Bron: variantenberekening De Bronnen (juni 2013).

- Na fase 1 is een formeel go-/no-go-moment voorzien. In de geest van het voorzichtigheidsbeginsel wordt geadviseerd in overweging te nemen om het voorziene negatieve resultaat voor fase 1 een voorziening te treffen.
- Rente over boekwaarde gronden fase 2: de interne rekenrente bedraagt 3,5% terwijl de gemeente voor een lager rentepercentage leent. Feitelijk wordt hiermee een voorschot genomen op de te verwachten ontwikkelwinst. De gronden van fase 2 worden pas na 2020 in ontwikkeling genomen. Het is te overwegen om over de boekwaarde van deze gronden een lagere – of helemaal geen - rente te berekenen. Kanttekening hierbij is dat de Algemene Dienst met een financieel nadeel wordt geconfronteerd (namelijk minder renteopbrengst).

Stopzetten van De Bronnen

Indien besloten wordt de ontwikkeling van De Bronnen – al dan niet tijdelijk - stop te zetten, dan zal conform de BBV de boekwaarde op de betreffende gronden per 31-12-2014 moeten worden afgeboekt.

De gronden voor de ontwikkeling van de woonwijk zijn onderverdeeld in twee verschillende complexen: complex/grondexploitatie De Bronnen en complex strategische gronden De Bronnen. Alle betrokken gronden moeten worden afgewaardeerd naar agrarische waarde (=huidige functie, €2,60/m²). Tevens moeten de (reeds gemaakte en nog te maken) plankosten en doorberekende rentelasten over 2014 worden afgeboekt. Onderstaand overzicht geeft een financieel beeld/inschatting:

Gronden in de grondexploitatie:	236.624 m ² a	€ 4.564.908,-
Strategische gronden:	102.131 m ² a	€ 1.021.310,- per 31-12-2014
Kosten 2014 (raming!)		€ 461.828,-
Rente 2014		€ 178.387,- +
Totaal verwachte boekwaarde per 31-12-2014		€ 6.226.433,-
<u>Agrarische waarde 321.059 m²</u>		<u>€ 834.753,-</u>
Restant af te boeken		€ 5.391.680,-

Voor de gemeentelijke begroting heeft deze afboeking financiële consequenties.

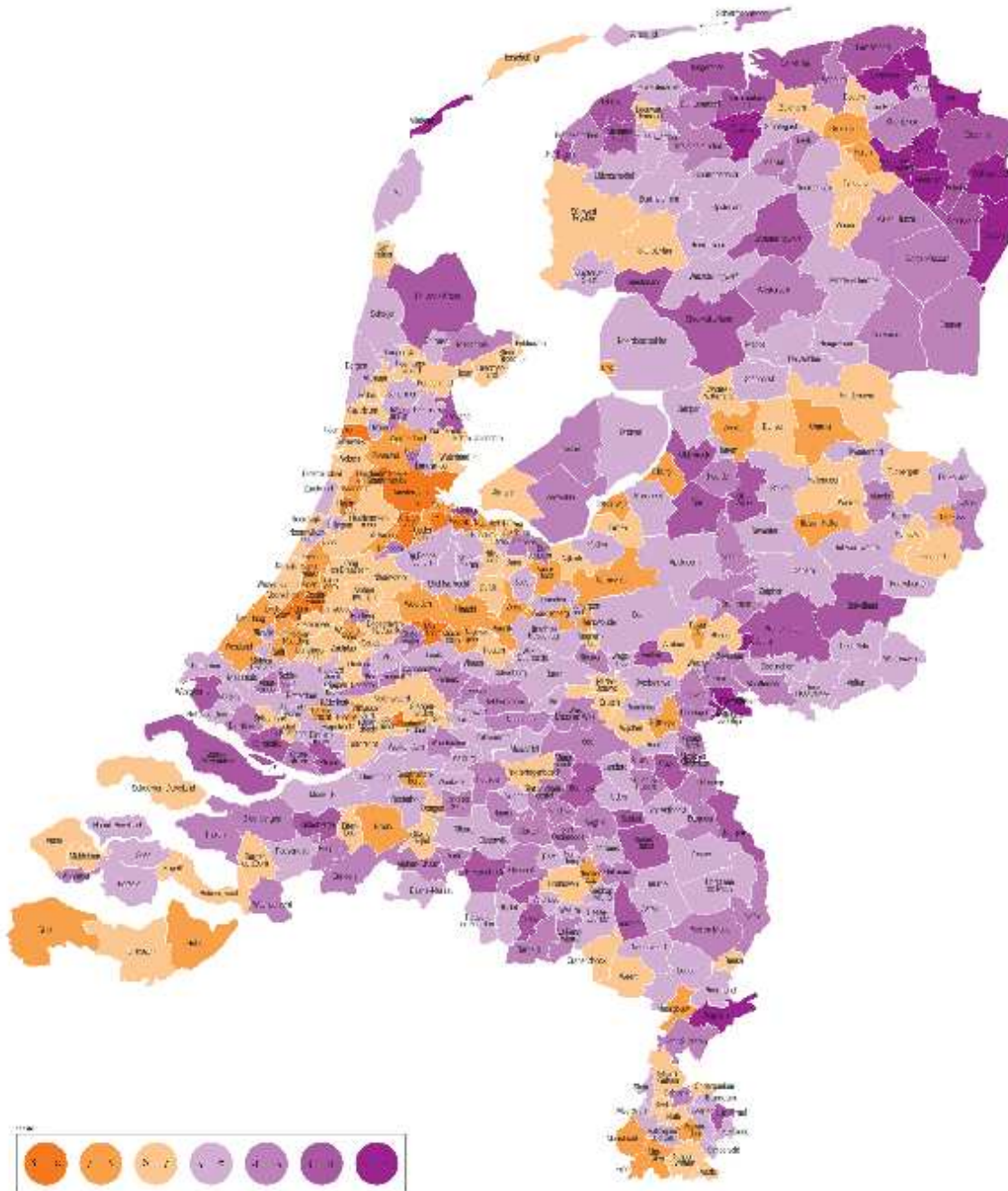
- Voor het project De Bronnen zijn risico's afgedekt ten laste van het weerstandsvermogen voor een totaal bedrag van € 1.069.800,-. Deze risicoafdekking kan dan komen te vervallen. Echter, hier staat dan een daadwerkelijke afboeking van de boekwaarde van in totaal circa € 5.4 mio tegenover.
- Een andere consequentie van het stopzetten en afboeken van het project is dat er geen interne rekenrente meer aan het project doorberekend kan worden. Dit geldt ook voor de afname van de reserves. Dit betekent een aanzienlijk structureel nadeel voor de algemene begroting.
- De ratio van het weerstandsvermogen zal bij stopzetten en afboeken van het project naar verwachting gaan dalen onder de één.

Daarnaast wordt opgemerkt dat:

- De gemeente als gevolg van een (gedeeltelijke) realisatie van De Bronnen een hogere Algemene Uitkering van het Rijk zal ontvangen. Deze uitkering bedraagt indicatief circa €1.000/inwoner.
- Een (gedeeltelijke) realisatie van De Bronnen betekent dat de gemeente meer OZB ontvangt. Hier staat tegenover dat de beheerlasten van de openbare ruimte ook toe zullen nemen.
- Het personeelsbestand afgestemd en ingericht is (ook qua dekking van de kosten) op ondermeer de ontwikkelingsopgave in De Bronnen. Het stopzetten van De Bronnen heeft hiervoor consequenties.

Bijlage1:

Ranking woningmarkt gemeenten 2014



Vastgoedactueel
www.vastgoedactueel.nl

 **Woningmarktcijfers.nl**