

PROJECTKAART IJSSELWEELDE

Datum actualisatie: 27 januari 2014

Project:	Ijsselweelde
Projectnummer:	90.03
Projectwethouder:	P. Drenth
Projectleider:	W. Beijer
Planeconoom:	M. de Vries

I. ALGEMENE PROJECTINFORMATIE

Projectomschrijving

Het plan IJsselweelde betreft een uitbreidingslocatie voor woningbouw nabij het natuurpark Oostweelde en omvat ca 80 woningen. De stedenbouwkundige uitwerking van het woningbouwplan is in het verleden zorgvuldig afgestemd op het aangrenzende natuurpark. Om de openheid naar het natuurpark te waarborgen, voorziet het plan met name in bouwmogelijkheden voor woningen op grotere kavels in het duurdere marktsegment. Ook de royale opzet van het wijkgroen draagt bij aan de lage woningdichtheid van IJsselweelde.

Situering project



Stedenbouwkundig ontwerp project



Betrokken partijen.

- Gemeente Doetinchem: (a) planontwikkeling en realisatie op basis van actief grondbeleid en (b) grondexploitatie voor rekening en risico gemeente.
- Aannemer Pietersen: bouw woningen.

Projectkenmerken

- Grootte plangebied.

	GreX 2005		GreX 2008		GreX 2013	
	In m ²	In %	In m ²	In %	In m ²	In %
Uitgeefbaar terrein	27.500 m ²	55%	38.500 m ²	55%	38.500 m ²	55%
Openbaar gebied	22.500 m ²	45%	31.500 m ²	45%	31.500 m ²	45%
Bruto plangebied	50.000 m ²	100%	70.000 m ²	100%	70.000 m ²	100%

In 2008 is besloten tot uitbreiding van het plangebied van 50.000 tot 70.000 m². Deze wijziging is opgenomen in de greX 2008.

- Woningbouwprogramma.

	GreX 2005		GreX 2008		GreX 2013	
	Aantal	In %	Aantal	In %	Aantal	In %
Goedkoop	7	15%	12	15%	12	15%
Middelduur	8	15%	12	15%	12	15%
Duur	35	70%	56	70%	56	70%
Totaal	50	100%	80	100%	80	100%

In 2008 is besloten tot uitbreiding van het plangebied en uitbreiding van het aantal te bouwen woningen van 50 tot 80. Deze wijziging is opgenomen in de greX 2008.

Woningbouwprogramma greX 2013	Aantal	In %	Kavelgrootte gemiddeld	Totaal oppervlakte
Goedkoop	12	15%	150 m ²	1.800 m ²
Middelduur	12	15%	250 m ²	3.000 m ²
Duur	56	70%	600 m ²	33.600 m ²
Totaal	80	100%		38.400 m ²

- Grondprijzen.

	GreX 2005	GreX 2009	GreX 2013
	Grondprijs per m ²	Grondprijs per m ²	Grondprijs per m ²
Goedkoop	€ 150,00	€ 170,00	€ 175,00
Middelduur	€ 175,00	€ 195,00	€ 200,00
Duur	€ 325,00	€ 345,00	€ 350,00

De grondprijzen stijgen jaarlijks met het vastgestelde indexcijfer. In 2009 is besloten om de grondprijzen extra te laten stijgen om het project winstgevender te maken. Dit is verwerkt in de greX 2009.

- Grondexploitatie

	GreX 2005	GreX 2013
Boekwaarde	€ 0	€ 6.000.000
Verwacht resultaat	€ 2.000.000	-/- € 520.000
Risicokwantificering	-/- € 300.000	-/- € 950.000

- Activiteiten 2013 (conform grondexploitatie 2013)

	Realisatie
Bestemmingsplan IJsselweelde onherroepelijk	Februari 2013 gerealiseerd
laatste verwervingstransactie afgerond	Juli 2013 gerealiseerd
bouwclaimovereenkomst met Pietersen gesloten	November 2013 gerealiseerd

- Geplande activiteiten 2014 en 2015 (conform grondexploitatie 2013)

	Planning
Bouwrijp maken (inclusief sloop opstallen en aansluiting wijkontsluiting op rotonde)	Voorjaar 2014
Start verkoopprocedure bouwpercelen	Voorjaar 2014
Start bouw eerste woningen	Vanaf najaar 2014

II. ONTWIKKELINGEN PROJECT EN RISICO'S

Het project IJsselweelde kent drie ontwikkelingen die grote risico's met zich meebrengen:

- De ontwikkeling van het grondexploitatie resultaat.
- De situatie op de woningmarkt in combinatie met de bevolkingsontwikkeling.
- De concurrentie met andere woningbouwprojecten

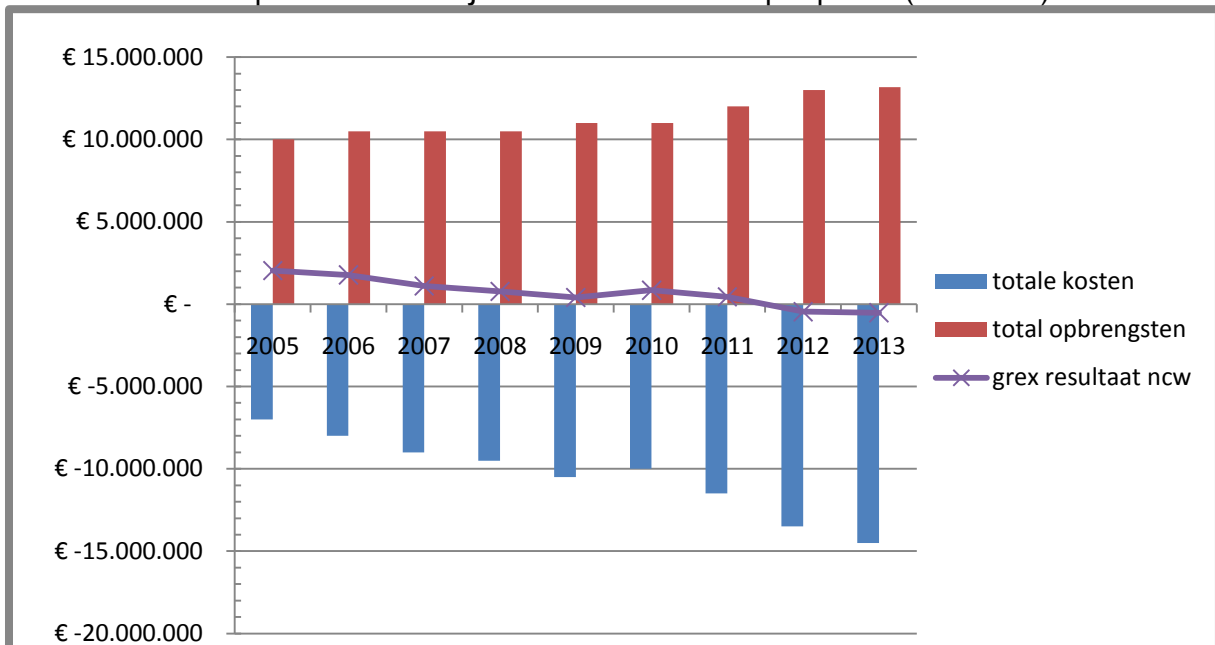
I. De ontwikkeling van het grondexploitatie resultaat

Sinds de start van het project IJsselweelde laten de jaarlijkse actualisaties van de grondexploitaties een continue verslechtering van het grondexploitatie resultaat zien. Sloot de grondexploitatie 2005 af met een positief resultaat van € 2 miljoen, de grondexploitatie 2013 laat een negatief resultaat zien van -/0,5 miljoen, een verslechtering van € 2,5 miljoen in acht jaar. Daarnaast laat de jaarrekening 2013 zien dat het berekende resultaat bij de grondexploitatie 2013 ook al negatiever wordt. De oorzaak van deze verslechtering is drieërlei:

- Ten eerste kende het project een aantal forse tegenvallers (de aankoop van gronden en de grondsanering vielen fors duurder uit dan geraamd).
- Ten tweede zijn de rentekosten fors hoger dan oorspronkelijk geraamd, omdat het project langer duurt dan gepland.
- En ten derde kunnen de extra kosten niet geheel verwerkt worden in hogere grondprijzen omdat de woningen anders te duur worden, waardoor de geraamde opbrengsten achterblijven bij de geraamde uitgaven.

De volgende grafiek laat de ontwikkeling van de grondexploitatie van IJsselweelde zien.

Grafiek I. Grondexploitatie resultaat IJsselweelde in historisch perspectief (2005-2013)



Om deze ontwikkeling te keren willen we de projectkosten drukken en de opbrengsten verhogen. Verderop bespreken we de mogelijkheden hiertoe.

2. De situatie op de woningmarkt in combinatie met de bevolkingsontwikkeling

In de beleidsanalyse woningbouw van de meerjarenprognose grondexploitaties 2014 zijn wij uitgebreid ingegaan op de ontwikkelingen op de woningmarkt. Uit deze woningmarktanalyse blijkt dat de mogelijkheden om woningen te verkopen de afgelopen jaren ingrijpend veranderd zijn. Dat heeft

te maken met de crisis op de woningmarkt als gevolg van de financieel-economische crisis. En dat heeft te maken met de bevolkingsontwikkeling in Doetinchem en in de regio Achterhoek.

Als gevolg hiervan is het totaal aantal te bouwen woningen in Doetinchem (de planvoorraad) groter dan de vraag naar woningen, zowel op dit moment als in de toekomst. En als gevolg hiervan past de te bouwen soorten woningen niet meer bij de vraag naar soorten woningen. Dit geldt niet alleen voor het project IJsselweelde, maar voor alle woningbouwprojecten in Doetinchem. Het totaal aantal te bouwen woningen zal verminderd moeten worden en er zal een verschuiving moeten plaatsvinden van duurdere naar goedkope en middeldure woningen.

Wat betekent deze ontwikkeling voor het project IJsselweelde? Dit betekent dat gekeken moet worden naar mogelijkheden om het woningbouwprogramma van het project IJsselweelde aan te passen. Probleem hierbij is dat als het woningbouwprogramma gewijzigd wordt door meer goedkope en middeldure woningen te bouwen in plaats van dure woningen, er meer woningen gebouwd zullen moeten worden om de grondexploitatie IJsselweelde positief te kunnen afsluiten. Dit is een probleem omdat het totaal aantal te bouwen woningen in Doetinchem zal moeten afnemen.

Ander aspect van het wijzigingen van het woningbouwprogramma IJsselweelde is dat aannemer Pietersen zal moeten instemmen met de wijzigingen. Hij is immers degene die de woningen bouwt en verkoopt.

Verderop bespreken we de mogelijkheden om het woningbouwprogramma IJsselweelde aan te passen aan de marktomstandigheden.

3. De concurrentie van andere woningbouwprojecten

Mede als gevolg van de huidige situatie op de woningmarkt is de concurrentie tussen de verschillende woningbouwprojecten sterk toegenomen. Dat geldt voor de concurrentie tussen de verschillende Doetinchemse projecten. Maar daar kunnen wij als gemeente zelf op sturen. Dat geldt echter ook voor de concurrentie met woningbouwprojecten van onze buurgemeenten.

Zo ondervindt het project IJsselweelde grote concurrentie van het plan Concurro in onze buurgemeente Oud Bronkerland. In dit plan zijn de grondprijzen voor het dure segment lager en krijgen kopers meer vrijheid bij de invulling van hun perceel.

Verderop bespreken we de mogelijkheden om het project IJsselweelde meer concurrerend te maken.

4. Risicoprofiel project IJsselweelde

Voorgaande ontwikkelingen hebben geleid tot een fors groter risico voor het project IJsselweelde. Deze risico's vertalen zich in eerste instantie in een langere tijd die nodig is voor de verkoop van woningen, terwijl alle benodigde investeringen om de grond bouwrijp te maken reeds gedaan zijn. Dit leidt tot extra rentekosten. Afhankelijk van de snelheid van verkoop van woningen, zullen de extra rentekosten jaarlijks tussen de € xxx en € xxx liggen.

In laatste instantie kunnen de risico's zich vertalen in het niet verkopen van woningen. Indien dat zich voordoet, leidt dat tot een verlies per gemiddelde woning van € 100.000.

De risicokaart IJsselweelde geeft gedetailleerd weer wat de risico's zijn binnen het project IJsselweelde en schetst enkele risicoprofielen. Vooralsnog gaan we uit van een risico van ongeveer € 6,0 miljoen. Dit bedrag correspondeert met het risicoprofiel dat de uitgangspunten bij de grondexploitatie 2013 ongewijzigd blijven, dat een kwart van alle woningen niet verkocht wordt en dat de beslissing tot afboeking van die woningen over tien jaar genomen wordt.

III. STURINGS- EN OPTIMALISATIEMOGELIJKHEDEN PROJECT

De risico's die zich voordoen binnen het project IJsselweelde en die in het vorige hoofdstuk beschreven zijn noodzaken tot bijsturing. In dit hoofdstuk beschrijven we de verschillende sturingsmaatregelen die mogelijk zijn. In het volgende hoofdstuk komen we tot een voorstel tot keuze tussen al deze mogelijkheden.

I. Grondexploitatie winstgeverder maken		
Ia. De parameters		
Rekenrente	4,5%	De algemene lijn is om de rekenrente op dezelfde wijze te hanteren binnen alle investeringsprojecten. Het college stelt voor niet van deze lijn af te wijken.
Kostenstijgingspercentage	2,5%	De algemene lijn is om het kostenstijgingspercentage voor alle woningbouwprojecten hetzelfde te houden en te baseren op het indexcijfer kostenontwikkeling bouw. Het college stelt voor niet van deze lijn af te wijken.
Opbrengststijgingspercentage	2,5%	De algemene lijn is om het opbrengststijgingspercentage voor alle woningbouwprojecten hetzelfde te houden en te baseren op het indexcijfer kostenontwikkeling bouw. Het college stelt voor niet van deze lijn af te wijken.
Ib. De directe projectkosten		
Verwervingskosten		Aangezien binnen het project IJsselweelde alle gronden inmiddels verworven zijn, kunnen deze kosten niet omlaag gebracht worden.
Saneringskosten		Op dit moment loopt het saneringsonderzoek. Als dit onderzoek gedaan is, kan een definitieve kostenraming opgesteld worden. Eerder is al geconstateerd dat de saneringskosten binnen het project IJsselweelde te krap waren ingeschat. Hierop zijn bij de actualisatie van de grondexploitatie 2008 de saneringskosten opgehoogd. De verwachting is niet dat deze verlaagd kunnen worden. Medio 2014 zal het saneringsonderzoek afgerond zijn en kan de definitieve kostenraming opgesteld worden.
Kosten voor bouw- en woonrijp maken		(Nog in te vullen)
Plankosten		(Nog in te vullen)
Fondsafdrachten		(Nog in te vullen)
Ic. De directe grondopbrengsten		
Grondprijzen		Vergelijking met grond- en woningprijzen van vergelijkbare woningen in bouwprojecten van onze buurgemeenten laat zien dat de grond- en woningprijzen van het project IJsselweelde de hoogste zijn. Het college stelt daarom voor de grondprijzen niet te laten stijgen.
II. Het woningbouwprogramma aanpassen		
Het aantal te bouwen dure woningen verlagen		In de verschillende woningbouwprojecten in Doetinchem worden meer dure woningen gebouwd dan dat er behoefte is aan deze woningen. Dat geldt dus ook voor IJsselweelde. Op dit moment is de planning dat hier 60 dure woningen gebouwd gaan worden. Een mogelijkheid is dit aantal te halveren of zelfs helemaal tot 0 terug te brengen. In plaats van dure woningen kunnen dan middeldure en goedkope woningen gebouwd worden.
Het totaal aantal te bouwen woning verlagen		Nadeel van een verschuiving binnen het woningbouwprogramma van dure naar middeldure en goedkope woningen is dat het totaal aantal te bouwen toeneemt. Dit is onwenselijk omdat de totale voorraad aan te bouwen woningen in Doetinchem al veel hoger is dan de behoefte aan woningen. Een mogelijkheid om dit nadeel op te heffen is om het

	plangebied IJsselweelde te verkleinen. Verkleining met zo'n 50% (van 7 ha naar 3,5 ha) zorgt voor een stevig reductie van het aantal te bouwen woningen.
Grondprijzen aanpassen	(Nog in te vullen)
III. De tijdsplanning (fasering) van het project aanpassen	
Het project faseren	Op dit moment gaan we binnen de grondexploitatie IJsselweelde uit van start bouw in najaar 2014 en van verkoop van alle woningen drie jaar later, eind 2017. Gezien de huidige marktomstandigheden lijkt dit onhaalbaar bij een ongewijzigd woningbouwprogramma. Dit risico kunnen we verkleinen door in de grondexploitatie rekening te houden met een andere fasering van het project. Start bouw begin 2015 lijkt realistisch, gezien alle voorbereidende werkzaamheden. Rekening houden met een looptijd van vijf jaar in plaats van drie lijkt ook realistisch.

IV. VOORSTEL: KEUZE TUSSEN SCENARIO'S

De ontwikkelingen met invloed op het project IJsselweelde zijn dusdanig dat we keuzes zullen moeten maken om het project winstgevender en concurrerender te maken. We zien het niet als een realistische mogelijkheid om het project ongewijzigd door te zetten.

De verschillende mogelijkheden om binnen het project IJsselweelde te reageren op de ontwikkelingen en om daarmee de risico's te verminderen en de concurrentiepositie te versterken zijn terug te brengen tot vier scenario's: (a) het project winstgevender maken, (b) geheel stoppen met IJsselweelde, (c) doorgaan en een verschuiving aanbrengen binnen het woningbouwprogramma IJsselweelde van dure woningen naar middeldure en goedkope woningen en (d) doorgaan, deze verschuiving binnen het woningbouwprogramma aanbrengen en tegelijk het plangebied verkleinen.

Niet in een apart scenario uitgewerkt is de keuze om wel of niet de tijdsplanning van het project aanpassen. Gezien de huidige situatie (zie hiervoor de betreffende paragraaf in het vorige hoofdstuk) ontkomen we er niet aan de tijdsplanning aan te passen. In de twee scenario's die uitgaan van doorgaan met IJsselweelde is de aangepaste fasering daarom meegenomen.

Scenario 0 – Het project winstgevender maken

In het vorige hoofdstuk hebben we laten zien aan welke knoppen gedraaid kan worden om het project IJsselweelde winstgevender te maken. We hebben daarbij ook aangegeven dat draaien aan een aantal knoppen niet wenselijk of zelfs niet mogelijk is. Wij stellen voor om twee wijzigingen in het project door te voeren die het project winstgevender maken:

- Wij stellen voor om het project soberder uit te voeren. Hierdoor kunnen de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de grond omlaag gebracht worden met € 0,5 miljoen. Afhankelijk van de totale looptijd van het project levert deze kostenreductie ook een verlaging van de rentekosten op. Deze verlaging zal liggen tussen de € 0,1 en € 0,3 miljoen.
- Tevens stellen wij voor de plankosten te reduceren door de conditionerend architect te schrappen. Dit levert een reductie op van € 0,2 miljoen (4 jaar à € 50.000) en een bijbehorende verlaging van de rentekosten van maximaal € 0,1 miljoen.

Winstgevender maken project IJsselweelde	
Soberder uitvoeren project	€ 0,5 miljoen
Plankosten reduceren	€ 0,2 miljoen
Effect op rentekosten	€ 0,1 tot € 0,4 miljoen
Totaal effect op grondexploitatie IJsselweelde	€ 0,8 tot € 1,1 miljoen

Deze twee voorgestelde wijzigingen staan los van de andere drie scenario's die hierna gepresenteerd worden. Bij elk hierna gepresenteerde scenario stellen wij voor de voorstellen om het project IJsselweelde winstgevender te maken door te voeren. De enige uitzondering is het scenario om geheel met het project IJsselweelde te stoppen. In dat scenario zijn er geen mogelijkheden om het project winstgevender te maken, er is immers geen project meer.

Scenario 1 – Geheel stoppen met het project IJsselweelde

Scenario 1 gaat uit van het geheel stoppen met het project IJsselweelde. Dit is de meest vergaande sturingsmaatregel. Concreet betekent dit het gehele woningbouwprogramma terugbrengen tot 0 woningen en het vinden van een nieuwe bestemming voor het plangebied IJsselweelde.

Vraag is wat met de gronden in het plangebied gedaan kan worden. Drie varianten lijken realistisch:

- De gronden verkopen als landbouwgrond. Deze variant brengt € 1,5 miljoen op. Dit bedrag kan dan afgetrokken worden van het verlies van € 6,0 miljoen. Een uiteindelijk verlies van € 4,5 miljoen op het project IJsselweelde resteert.
- De gronden omvormen tot natuurgebied, aansluitend aan natuurgebied Ossenweerd. Deze variant kost € 0,5 miljoen. Keuze voor deze variant betekent een uiteindelijk verlies van € 6,5 miljoen op het project IJsselweelde.

- De gronden een sportbestemming geven.....

Voordeel van deze variant is dat het totale risico voor alle grondexploitaties binnen de gemeente afneemt, omdat de planvoorraad met 100 woningen afneemt. Per saldo betekent dit een risicoreductie van € 4,5 miljoen (100 woningen à € 45.000).

Nadeel van dit scenario is dat het grote directe financiële gevolgen heeft, vanwege het afwaarderen van de boekwaarde van het project van € 6,0 miljoen naar € 0,0.

Scenario 1 – Stoppen met project IJsselweelde		
Programmatisch effect:		<ul style="list-style-type: none"> • Geen uitbreidingslocatie IJsselweelde • Planvoorraad gD neemt af met 80 woningen
Direct financieel effect:	-/- € 6,0 miljoen	(afwaardering boekwaarde project)
Indirect financieel effect:	+ € 1,5 miljoen	(gronden omzetten in landbouwgrond)
	-/- € 0,5 miljoen	(gronden omzetten in natuur)
Grondexploitatieresultaat:	€ 0,0 miljoen	
Resterend risico project:	€ 0,0 miljoen	
Effect op risico's gezamenlijke grondexploitaties gD:	+ € 4,5 miljoen	

Scenario 2 – Doorgaan met IJsselweelde en binnen het woningbouwprogramma een verschuiving tot stand brengen van dure woningen naar middeldure en goedkope woningen

Scenario 2 gaat uit van het woningbouwprogramma aanpassen aan de woningbehoefte. Dit betekent het terugbrengen van het aantal dure woningen van 60 naar 20 (variant a) of zelfs 0 (variant b). Tegelijk gaan we uit van een lager uitgiftetempo van de woningen (verkoop van alle woningen uiterlijk eind 2020 in plaats van verkoop eind 2017).

Het nadeel van dit scenario is dat door de omzetting van dure woningen naar middeldure en goedkope woningen het totaal aantal te bouwen woningen binnen het project IJsselweelde stijgt. Dit hoeft geen probleem te zijn voor het project IJsselweelde zelf. Maar dit is wel een probleem voor alle woningbouwprojecten in Doetinchem, omdat het totaal aantal te bouwen woningen in alle projecten al veel meer is dan dat er behoefte aan woningen is. Gekwantificeerd neemt het risico voor alle woningbouwprojecten toe met € 2,5 miljoen tot € 6,0 miljoen.

Tweede nadeel van dit scenario is dat het grondexploitatieresultaat verslechterd. Afhankelijk van de variant is dit een verslechtering met € 1,5 tot € 2,5 miljoen.

Het voordeel van dit scenario is dat het woningbouwprogramma binnen het project IJsselweelde beter afgestemd is op de vraag vanuit de markt en daarmee ook concurrerender wordt ten opzichte van andere projecten, zoals het project Concurro van de gemeente Oude Bronckerland. Het risico binnen het project IJsselweelde neemt met dit scenario dus af, met circa € 2,5 miljoen.

Scenario 2 – Woningbouwprogramma IJsselweelde aanpassen (alleen kwalitatief)	
Programmatisch effect:	<ul style="list-style-type: none"> • Betere afstemming op woningbehoefte • Toename planvoorraad gD met 50 tot 120 woningen
Direct financieel effect:	-/- € 1,5 tot -/- € 2,5 miljoen
Indirect financieel effect:	Geen
Grondexploitatie resultaat:	-/- € 2,0 tot -/- 3,0 miljoen
Resterend risico project:	-/- € 3,5 miljoen
Effect op risico's gezamenlijke grondexploitaties gD:	-/- € 2,5 miljoen

Scenario 3 – Doorgaan met IJsselweelde, de verschuiving binnen het woningbouwprogramma aanbrengen en tegelijk het plangebied aanpassen

Scenario 3 gaat uit van de herprogrammering uit scenario 2, aangevuld met een halvering van het plangebied en derhalve een reductie van het totaal aantal te bouwen woningen.

(verder uitschrijven)

Scenario 3 – Woningbouwprogramma IJsselweelde aanpassen (kwalitatief en kwantitatief)	
Programmatisch effect:	<ul style="list-style-type: none"> • Betere afstemming op woningbehoefte • Afname planvoorraad gD met 50 woningen (variant a) of toename met 10 woningen (variant b) • Resterend programma is eigenlijk niet meer passend bij plangebied
Direct financieel effect:	-/- € 3,5 tot -/- € 5,0 miljoen
Indirect financieel effect:	Nog te bepalen
Grondexploitatie resultaat:	-/- € 4,0 tot -/- 5,5 miljoen
Resterend risico project:	-/- € 0,5 miljoen
Effect op risico's gezamenlijke grondexploitaties gD:	+ € 2,5 miljoen

Overwegingen college bij voorstel tot keuze

Het college stelt voor om te kiezen voor scenario 1 en dus geheel te stoppen met het project IJsselweelde. Het college heeft daarvoor de volgende overwegingen:

- IJsselweelde in zijn huidige vorm is een samenhangend geheel, passend in de omgeving. Aanpassingen in het plan (zowel de versobering als de herprogrammering van soort en aantal woningen) doen afbreuk aan dat samenhangende geheel. Dat wat resteert van het plan in scenario 2 en zeker in scenario 3 kan veel beter in andere Doetinchemse woningbouwprojecten gerealiseerd worden.
- Reductie van de totale planvoorraad aan te bouwen woning in Doetinchem is van groot belang om de risico's binnen de woningbouwprojecten te verkleinen. Dit betekent dat scenario 2 (het woningbouwprogramma alleen kwalitatief aanpassen) niet acceptabel is. Weliswaar zijn de directie financiële effecten van dit scenario relatief beperkt, het risico zowel voor IJsselweelde zelf als voor alle woningbouwprojecten tezamen blijft groot.
- Scenario 3 (zowel kwalitatieve als kwantitatieve herprogrammering) heeft in vergelijking tot scenario 1 (stoppen met IJsselweelde) vergelijkbare financiële consequenties. Vanuit

programmatisch oogpunt is dit scenario echter niet wenselijk, omdat het resterende plan beter in andere woningbouwprojecten gerealiseerd kan worden. Uitvoering van scenario 3 zou leiden tot een misplaatst woonwijkje aan de rand van een natuurgebied.

- De directe kosten van stoppen met IJsselweelde zijn weliswaar hoog (€ 7,0 miljoen). Maar daar tegenover staat een reductie van het projectrisico tot € 0,0 en een reductie van de risico's voor alle woningbouwprojecten in Doetinchem tezamen met € 4,5 miljoen. Op de korte termijn levert dit weliswaar een dekkingsprobleem op. Op de lange termijn is het nadelige effect op onze begroting kleiner.
- Met de keuze om te stoppen met het project IJsselweelde is het winstgevender maken van het project niet meer aan de orde.