

Duurzaam wonen in Breda

AFWIJKING AMBITIE

Het verwachte financiële resultaat voor het programma Duurzaam wonen in Breda bedraagt € -2,2 miljoen.

Thema Wonen in Breda

AFWIJKINGEN EN PROGNOSE

Er worden geen afwijkingen verwacht binnen dit thema.

Wonen

Inmiddels is de Bredase Woon- en Bouwagenda 2023-2026 gepresenteerd. Hierin staan onze vervolgstappen in het realiseren van de woningbouwopgave uit het bestuursakkoord. Het naar harde plannen brengen van 6.000 woningen en de realisatie van 750 tijdelijke woningen.

Startersleningen

Op 12 januari 2023 besloot de gemeenteraad om de voorwaarden voor de starterslening te verruimen. Dit heeft tezamen met de krappe woonmarkt geleid tot een grote toename van aanvragen.

Waar in de afgelopen 2 jaar 14 leningen per jaar zijn verstrekt, is het aantal aanvragen halverwege 2023 al meer dan 100.

Hieruit blijkt dat starters heel veel behoefte hebben aan een betaalbare woning.

Het krediet van € 2,5 miljoen is nu benut en de leningen worden momenteel niet meer verstrekt. Na de zomerperiode leggen we de gemeenteraad voor het revolverende fonds aan te vullen.

Thema Verdeling beschikbare ruimte

AFWIJKINGEN EN PROGNOSE

Het te verwachten resultaat bedraagt € -0,4 miljoen.

De Eerste Kamer heeft inmiddels ingestemd met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024. Hiermee wordt het besteden van de toegekende budgetten voor het omgevingsplan gedeeltelijk doorgeschoven naar 2024, omdat voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen omgevingsplan kan worden vastgesteld.

Ruimtelijke ordening: € -0,4 miljoen

Als gevolg van het wegbestemmen van onbenutte bouwtitels bij het vaststellen van geactualiseerde gebiedsgerichte bestemmingsplannen in de periode rondom 2012, is na een langlopende juridische procedure planschade toegekend aan een grondeigenaar waarvan een bouwtitel is komen te vervallen. We verwachten hierdoor, mede vanwege de lange looptijd van de juridische procedure een resultaat van € -0,4 miljoen.

Daartegenover hebben we een voordeel bij de implementatie van de Omgevingswet van € 0,4 miljoen. Voorgesteld wordt om deze middelen door te schuiven naar 2024, omdat de ingangsdatum van 1 januari 2024 is vastgesteld.

Thema Grote woonprojecten in de stad

AFWIJKINGEN EN PROGNOSE

Het te verwachten resultaat voor dit thema bedraagt € -1,9 miljoen.

Panden en gronden: € -0,5 miljoen

Het resultaat is toe te schrijven aan extra kosten voor sloop van Hoeveneind 62 en bestrijding van de Japanse duizendknoop van € 0,37 miljoen. Daarnaast worden lagere inkomsten uit erfpacht verwacht van € 0,13 miljoen.

Grondexploitaties wonen: € -1,4 miljoen

In dit thema zijn de grondexploitaties wonen ondergebracht. Voor de bestuursrapportage 2023 zijn de grondexploitaties



wonen tussentijds beoordeeld en zonodig herzien. Op basis van de halfjaarherziening wordt voor deze grondexploitaties een resultaat voorzien van € -0,15 miljoen. In het Bestuursakkoord is in 2023 voor alle grondexploitaties een resultaat ingeboekt van € 1,2 miljoen, wat geheel is opgenomen in dit thema. Per saldo bedraagt de prognose van het resultaat op dit onderdeel € -1,35 miljoen.

De grondexploitaties werken en de grondexploitaties CrossMark zijn opgenomen in het Programma Ondernemend Breda. Om deze reden wordt hieronder ingegaan op het beeld van alle grondexploitaties.

Integraal beeld halfjaarherziening grondexploitaties

Voor deze bestuursrapportage zijn alle grondexploitaties van programma's Ondernemend Breda en Duurzaam wonen in Breda, tussentijds beoordeeld en zonodig herzien. Dit laatste is het geval als er ten opzichte van de jaarrekening 2022 relevante afwijkingen zijn opgetreden. Daarnaast herzien we grondexploitaties ook tussentijds als er substantiële wijzigingen zijn. Vallen deze buiten de vastgestelde kaders van de grondexploitatie, dan vragen we voor de gewijzigde grondexploitatie opnieuw goedkeuring aan de gemeenteraad.

Medio 2023 zijn 6 van de 15 lopende grondexploitaties aangepast in vergelijking met de jaarrekening 2022. In de eerste helft van 2023 is de grondexploitatie Bouverijen (wonen) separaat herzien vanwege een wijziging van het programma met meer middeldure huurwoningen. Voor de herziening zijn de parameters aangehouden van de jaarrekening.

De cijfers van de halfjaarherzieningen vormen de basis voor de prognose van het jaarresultaat 2023. De prognose is de best mogelijke inschatting, maar kent door het ontbreken van informatie over de macro-economische situatie een grote mate van onzekerheid. Het verwacht resultaat voor 2023 van alle grondexploitaties is € -0,7 miljoen, waarvan € 1,2 miljoen een ingeboekt resultaat betreft vanuit het Bestuursakkoord. Hierbij past de kanttekening dat de resultaten moeilijk per jaar zijn in te schatten, omdat de grondexploitaties jaaroverstijgend zijn en veelal fluctueren in de tijd. Prognoseresultaat van herziening van de grondexploitaties komt daarbij uit op € 0,5 miljoen en is opgebouwd uit:

- Halfjaarherzieningen: (€ -0,9 miljoen)
 - Een resultaat van € 0,83 miljoen door (verplichte) tussentijdse winstnemingen bij 6 grondexploitaties, waarvan één negatief;
 - Een resultaat van € -1,7 miljoen voor verplichte dotaties aan de voorziening grondexploitaties als gevolg van verslechtering van grondexploitaties met een negatief resultaat;
 - Geen resultaat van liquidaties van positieve grondexploitaties in 2023.
- Correcties (€ 1,4 miljoen)
 - € 1,5 miljoen correctie op de voorziening grondexploitaties als gevolg van besluitvorming over de programmawijziging Bouverijen, dit bedrag wordt bij de jaarrekening 2023 ten laste van de reserve versnellingsopgave wonen gebracht;
 - € -0,12 miljoen correctie als gevolg van de verplichte bijdragen bovenwijkse voorzieningen, verschuldigd door het vaststellen van een planologische maatregel (bestemmingsplan of omgevingsplan) in een actieve grondexploitatie. Deze bijdragen mogen volgens BBV-regelgeving niet worden ingerekend in een grondexploitatie, maar komen ten laste van het resultaat van de grondexploitaties.

Toelichting investeringen

De afwijking op overige Stedelijke ontwikkelingen bedraagt € 1,6 miljoen.

Voor het project Amphia was de aanleg van een nieuw fietspad en gedeeltelijke herinrichting van de Hogeschoollaan in 2023 voorzien. Als gevolg van noodzakelijke afstemming is het project vertraagd en verschuift een deel van de uitvoering naar 2024. Voor 2023 wordt € 0,6 miljoen aan investeringen geraamd, € 1,8 miljoen schuift door naar 2024. Voor het project Woonakker is de vaststelling van het bestemmingsplan en de grondexploitatie later dit jaar voorzien. De voorbereidingskosten worden € 0,2 miljoen hoger ingeschat. Aan de raad is een extra voorbereidingskrediet gevraagd.

Thema Bereikbaar Breda

AFWIJKINGEN EN PROGNOSE

Het te verwachten resultaat bedraagt € 0,5 miljoen.

Mobiliteit: nihil

Er is, net als in andere onderdelen van de gemeente, sprake van vacatureruimte (met name een projectcoördinator). Dit kan ervoor zorgen dat projecten vertraging oplopen. Dit kan gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering (dekking overhead).

Parkeren: € 0,5 miljoen

Op het onderdeel parkeren wordt dit jaar een positief resultaat verwacht. Op basis van de half jaar cijfers komen de inkomsten uit kortparkeren minimaal € 1,2 miljoen hoger uit dan begroot (€ 0,2 miljoen in de garages en circa € 1,0 miljoen voor het straat parkeren). Aan de kostenzijde zijn er echter enkele overschrijdingen, mogelijk oplopend tot een bedrag van ongeveer € 0,7 miljoen.

Deze overschrijdingen hangen onder andere samen met de vervlechting met voormalig ATEA en de noodzakelijke inhuur van extra personeel voor het op niveau houden van de dienstverlening aan de stad. Ook is dit jaar op nadrukkelijk verzoek geïnvesteerd in grote tijdelijke stallingen bij evenementen (onder andere carnaval, koningsdag, jazz) en bij NAC. De kosten voor deze extra voorzieningen (materiaal, transport, menskracht) zijn tot op heden ten laste van de parkeerbegroting gebracht.

Toelichting investeringen

Mobiliteit

Bij een 3-tal (grote) mobiliteitsprojecten (Baronielaan zuid, Molenstraat en Leursebaan (rotonde IABC)) is er sprake van een forse overschrijding van het bestaande budget. Dit wordt deels veroorzaakt door prijsstijgingen van onder andere de materialen en deels door andere factoren.

Thema Breda is een duurzame en bestendige stad

AFWIJKINGEN EN PROGNOSE

Het te verwachten resultaat bedraagt € -0,4 miljoen.

Milieubeheer: nihil

Er wordt op de 'klassieke' milieubeheer-thema's lucht, geluid en bodem geen afwijking verwacht.

Vanuit het energiepakket wordt verwacht dat er voor programma 3 een lager bedrag uit de algemene reserve hoeft te worden onttrokken van € 2,35 miljoen.

De klusdienst, begroot op € 0,8 miljoen, wordt gefinancierd vanuit beschikbaar gestelde Rijksgelden.

De regeling energieadvies en maatregelen wordt beperkt gebruikt. Er wordt nu uitgegaan van een besteding van € 0,25 miljoen in plaats van de geraamde € 1,1 miljoen.

Voor wat betreft het inspelen op actualiteiten, supplementaire kosten en projectleiding wordt € 0,75 miljoen aan kosten ingeschat op een budget van € 1,45 miljoen.

Alles bij elkaar wordt voor een onttrekking uit de algemene reserve verwacht van € 1 miljoen in 2023 op een budget van € 3,35 miljoen. Dit heeft geen invloed op het resultaat.

De ontvangen Rijksgelden 2023 voor de uitvoeringscapaciteit voor de klimaat- en duurzaamheidsopgave (CDOKE-gelden) worden dit jaar naar alle waarschijnlijkheid niet geheel ingezet. De looptijd van deze regeling is echter 3 jaar. Voor het daaraan gerelateerde uitvoeringsprogramma klimaat is de verwachting dat de middelen worden uitgegeven in 2023.

In 2023 zijn de Rijksmiddelen ontvangen voor uitvoering van variant 3 van de klimaatbegroting. In 2023 is een actueel klimaatplan opgesteld met de aangepaste klimaataanpak voor 2023-2025. In 2023 wordt niet aan drie, maar aan vijf gebieden gewerkt: vier wijkenergieplannen (Wisselaar, Doornbos-Linie, Biesdonk en Tuinzicht) en één buurtinitiatief (Prinsenbeek). Ook wordt in 2023 een start gemaakt met het opstellen van een energieplan voor de verschillende bedrijventerreinen in de stad.

De afronding van de inrichting van het natuurgebied Landgoederenzone Haagse Beemden loopt door in 2024 vanwege het aanvragen van vergunningen en benodigde vooronderzoeken die plaats moesten vinden.

Bij het opstellen van de begroting 2023 verwachtten we meerdere faunapassages aan te kunnen leggen. In werkelijkheid zullen we in 2023 één ecologische verbindingszone en één faunapassage realiseren.

Openbaar groen en (openlucht) recreatie: € -0,4 miljoen

Een overschrijding van € 0,4 miljoen is beoogd op de Galderse Meren en betreft het reguleren van bezoekersstromen, verkeersregeling schoonmaak en beveiliging. Op basis van ervaringen van de afgelopen jaren is meer inzet benodigd.

Toelichting investeringen

De investering voor de zandwinput schuiven we voor € 0,3 miljoen door naar 2024 als gevolg van de actualisatie van het Strategische Investeringsplan om te komen tot een realistische totaalplanning.

