

Paragraaf Grondbeleid

INLEIDING

In deze paragraaf leggen we verantwoording af over ons grondbeleid. We geven een beeld van de herzieningen van de grondexploitaties eind 2022. Daarbij beschrijven we de ontwikkelingen van de planresultaten, de voorziening voor de grondexploitaties, de resultaten van de afgesloten projecten en de tussentijdse winstnemingen. Daarnaast leest u meer over de ontwikkelingen in de voorraad gronden en panden. We sluiten af met onze risicopositie en het benodigde weerstandsvermogen.

VISIE GEMEENTELIJK GRONDBELEID

Ons grondbeleid staat in dienst van het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief (Omgevingsvisie 2040). Per locatie of gebiedsontwikkeling wegen we af welk instrumentarium we toepassen. De Nota Grondbeleid 2014 zegt hierover het volgende:

'De grondpolitiek van de gemeente Breda is maatwerk, oftewel per project maakt de gemeente Breda een expliciete keuze welk grondbeleid-instrumentarium zij wil hanteren, op welke wijze zij de grondexploitatie wil (laten) voeren en welke samenwerkingsvorm daarbij het meest geschikt is. Het grondbeleid-instrumentarium zet de gemeente in om de regie te kunnen voeren over gebiedsontwikkelingen om daarmee haar ruimtelijke en maatschappelijke doelen te bereiken. Ongeacht welke samenwerkingsvorm gekozen wordt, wil de gemeente de risico's die bij haar keuze naar voren komen beperken en beheersen via risicomanagement.'

In vorige jaarrekeningen wezen we op het teruglopend aantal grondexploitaties, het daaraan verbonden risico en het teruglopende resterende verdienvermogen. Deze trend zet zich verder door. In 2022 zijn weliswaar 3 nieuwe grondexploitaties opgestart, maar zijn er ook 4 grondexploitaties beëindigd (geliquideerd).

In 2022 was het aankoopkrediet € 5 miljoen. Dit krediet hebben we afgelopen jaar deels gebruikt. De aanbeveling om te komen tot een hoger aankoopkrediet is overgenomen.

Het positieve saldo op de post panden en gronden komt door incidentele opbrengsten en meevallende onderhoudskosten. De structurele lasten en opbrengsten zijn, ofschoon de verhouding daartussen verbeterd, nog niet in balans. Dit komt door de extra kosten voor beheer en onderhoud van objecten. Deze kosten houden rechtstreeks verband met de doelen van de programma's Gasthuisvelden en Havenkwartier. Voor het planmatig onderhoud bestaat een onderhoudsvoorziening. Voor de panden uit de portefeuille (onder meer gelegen in het Havenkwartier en de Gasthuisvelden) is een langetermijnvisie vastgesteld die het moment van ontwikkelen van vastgoed vastlegt op basis waarvan de onderhoudsvoorziening is ingezet.

ONTWIKKELINGEN

Sinds begin 2022 zagen we de kosten van bouwmaterialen stijgen en het consumentenvertrouwen dalen. Dat begon met de oorlog in Oekraïne en met langdurig verstoorde internationale productieketens door coronalockdowns in China. Daarbij stegen de transportkosten door de toenemende energiecrisis, die ook de productie van bouwmaterialen vanuit kostenoverwegingen weer negatief beïnvloedde. Ook de overspannen arbeidsmarkt deed een negatieve duit in het zakje.

Om onze grondexploitaties te laten aansluiten bij deze economische tegenwind, pasten we de rekenparameters van ons grondexploitatie-model aan. De verwachte opbrengstenstijging schatten we lager in dan vorig jaar: voor de komende 3 jaar gaan we nu uit van 0%. De verwachte kostenstijging valt de komende jaren juist hoger uit. En ook de renteverwachting stelden we naar boven bij. Daar zien we het effect van de oplopende marktrente en onze stijgende financieringsbehoefte op de gemiddelde rente van onze leningportefeuille.

De aangepaste parameters voor de rente en de kosten- en opbrengstenstijging hebben samen een nadelig effect van € 3,4 miljoen op onze totale portefeuille van grondexploitaties. Onder aan de streep (jaarresultaat en verdien capaciteit) is dit negatieve effect volledig opgevangen. Aan de ene kant door inhoudelijke verbeteringen van bestaande grondexploitaties ter grootte van € 2,5 miljoen. Aan de andere kant door 2 nieuwe grondexploitaties met een positief resultaat van € 0,9 miljoen. Het jaarresultaat grondexploitatie 2022 komt daardoor uit op € -18.000.

Een andere belangrijke ontwikkeling is de centralere rol die het Rijk pakt op het gebied van de woningmarkt en de ruimtelijke ordening. In onze voorgenomen gebiedsontwikkelingen zitten we qua betaalbare woningbouw inhoudelijk vrijwel op één lijn

met Den Haag. De (financiële) gevolgen voor onze eigen plannen en die vanuit de markt worden de komende periode duidelijker.

RESULTAAT GRONDBEDRIJF

Het totale resultaat van het Grondbedrijf bestaat uit het resultaat vanuit de grondexploitatie en vanuit de voorraad panden en gronden. In het programma Ondernemend Breda staan de resultaten van de 'grondexploitaties werken' en de 'grondexploitaties Cross Mark/grote projecten'. In het programma Duurzaam wonen in Breda zijn de resultaten van de 'grondexploitaties wonen' opgenomen. Het resultaat vanuit grondexploitaties bedroeg over 2022 - € 18.000 en is incidenteel.

Bedragen x €1.000

Resultaat grondbedrijf 2022	Totaal	Werken programma Ondernemend Breda	Cross Mark programma Ondernemend Breda	Wonen programma Duurzaam wonen in Breda
Liquidatie van positieve grondexploitaties	329			329
Tussentijdse winstnemingen in positieve grondexploitaties	450	550		-100
Vrijval voorziening voor negatieve grondexploitaties	-797	-190	-574	-33
Subtotaal resultaat grondexploitaties 2022	-18	360	-574	196
Ingeboekt resultaat bij begroting 2020 jaarschijf 2022	-3.570			-3.570
Totaal resultaat jaarrekening 2022	-3.588	360	-574	-3.374

Het resultaat vanuit grondexploitatie bestaat uit maximaal 3 onderdelen: liquidaties van positieve grondexploitaties, tussentijdse winstnemingen vanuit positieve grondexploitaties en mutaties in de voorziening voor negatieve grondexploitaties.

Dit jaar leverde de afsluiting van één positieve grondexploitatie € 0,3 miljoen op aan resterende winst. Op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) waren we verplicht om vervroegd winst te nemen bij een aantal grondexploitaties met een verwacht positief eindresultaat. Dit leverde een resultaat op van € 0,5 miljoen. Wijzigingen in de grondexploitaties met een verwacht negatief eindresultaat betekenden mutaties in de voorziening grondexploitaties. Per saldo verslechterden de negatieve grondexploitaties en was er geen vrijval. De voorziening grondexploitaties moest worden opgehoogd met € 0,8 miljoen.

In de begroting 2020 was voor 2022 een bedrag van € 3,6 miljoen aan positief resultaat ingeboekt op basis van de positieve grondexploitaties (conform het BBV). Dit ging enkel om positieve grondexploitaties die geliquideerd zouden worden. In 2022 werd dit resultaat niet gerealiseerd, wat per saldo leidde tot een nadelig resultaat van € 3,6 miljoen.

In juli 2020 stelde de gemeenteraad de Nota Bovenwijkse Voorzieningen (BOVO) vast. Vanaf dat moment zijn bijdragen BOVO verschuldigd voor nieuwe bouwmogelijkheden in grondexploitaties waar de planologische bouwtitel (het bestemmingsplan of omgevingsplan) nog moet worden vastgesteld. Deze bijdragen mogen we vanwege de BBV-regelgeving niet opnemen in de betreffende grondexploitaties, maar we betalen die vanuit het totale jaarresultaat van de grondexploitatie in het jaar waarin de planologische titel wordt vastgesteld. Dat betekent dat 'bijdragen bovenwijks' soms in mindering moeten worden gebracht op het resultaat van het Grondbedrijf bij de resultaatbestemming. In 2022 was dit niet aan de orde, omdat binnen de grondexploitaties geen nieuwe planologische titels zijn vastgesteld. De prognose voor de komende jaren staat hieronder beschreven bij Bovenwijks.

HERZIENING GRONDEXPLOITATIES

Na afloop van het boekjaar hebben we de gemeentelijke grondexploitaties herzien voor de jaarrekening 2022. Waar nodig herzien we de grondexploitaties medio 2023 opnieuw. Grote wijzigingen in onze verwachtingen verwerken we dan in de prognoses, als input voor de begroting 2024 en de bestuursrapportage 2023.

Voor deze herzieningsronde gelden de volgende parameters.

Parameters grondexploitaties	2023	2024 t/m 2025	2026 t/m 2028
Rente	1,75%	1,75%	2,00%
Opbrengstenstijging	0,00%	0,00%	2,00%
Kostenstijging	6,00%	4,00%	2,00%

Om de rente in onze grondexploitaties te bepalen, gelden de BBV-regels. Daarom houden we rekening met het werkelijke rentepercentage en de verhouding tussen schulden en eigen vermogen. De werkelijke rente, die we volgens BBV-voorschrift aan grondexploitaties moeten toerekenen, is over 2022 1,52%. Voor de jaren daarna verwachten we een rentestijging die is ingeschat met een prognose. Die beschrijft het effect van een oplopende marktrente en onze stijgende financieringsbehoefte op de gemiddelde rente van onze leningportefeuille.

We gebruiken de jaarlijkse publicatie Outlook Grondexploitaties van bureau Metafoor om de parameters voor de stijging van kosten en opbrengsten vast te stellen. Dit rapport zet de meest recente jaarcijfers en prognoses van toonaangevende instanties op een rij. Zo krijgen we een goed beeld van de ontwikkelingen van de kosten en de waarde van grond in de komende jaren. Dat rapport doet ook recht aan de lokale omstandigheden; er zijn verschillende bandbreedtes voor de diverse kostensoorten en opbrengstcategorieën. Eén voor de topgebieden Randstad plus de beste wijken van centrumsteden, één voor de matige gebieden aan de randen van Nederland en één voor de middencategorie, het grootste deel van het land. Ook in 2022 zijn we voor Breda uitgegaan van het gemiddelde van de cijfers voor topgebieden en de middencategorie. Dat sluit het beste aan bij de lokale omstandigheden van de Bredase markt. De cijfers van Metafoor zijn geijkt door ze aan te passen aan de verhouding tussen de verschillende kostensoorten en opbrengstcategorieën in Bredase grondexploitaties.

Door de huidige economische tegenwind hebben we de verwachte opbrengstenstijging lager ingeschat dan vorig jaar. De verwachte kostenstijging valt juist hoger uit. Samen zorgen de aangepaste paramaters voor rente, kosten- en opbrengstenstijging voor een fors nadelig effect op onze grondexploitaties. Bij de verschilverklaring hierna worden de 'gewijzigde rekenparameters' dan ook vaak genoemd als medeoorzaak voor een verslechterd resultaat.

RESULTATEN GRONDEXPLOITATIES

Grondexploitaties met een verwacht positief planresultaat dragen bij aan de toekomstige verdien capaciteit van het Grondbedrijf. Hieronder vindt u een overzicht.

Bedragen x €1.000

Positieve planresultaten op eindwaarde	Jaarrekening 2021	Mutatie	Jaarrekening 2022 voor resultaatneming	Tussentijdse Liquidatie winstneming	Rente effect winstneming	Jaarrekening 2022 na resultaatneming
WERKEN	3.209	490	3.699	-550	-29	3.120
Verzamelcomplex	788	-68	720	20	1	741
Bedrijventerrein						
Werkdonken	1.700	-124	1.575	-230	-12	1.333
Rithmeesterpark	721	683	1.404	-340	-18	1.046
WONEN	2.603	356	2.959	100	-329	2.735
Verzamelcomplex	968	-172	796	110	6	912
Woningbouw						
Eikberg	936	-126	811			811
Calandstraat middenhuur	nieuwe grex	189	189			189

Meulenspie middenhuur	nieuwe grex	602	602				602
Waterdonken	51	-30	21	-10			10
Hoge Gouw	316	13	329		-329		liquidatie
Westerhagelaan-Muizenberglaan	331	-120	211				211
Totaal positieve grondexploitaties	5.812	846	6.658	-450	-329	-24	5.855

De verwachte verdien capaciteit (het totaal aan resterende positieve planresultaten op eindwaarde) was eind 2022 € 6,7 miljoen (voor winstneming). Dat is € 0,8 miljoen meer dan een jaar eerder. Dit zijn de grootste wijzigingen:

- Calandstraat en Meulenspie middenhuur: een resultaat van € 0,8 miljoen voor deze 2 nieuwe grondexploitaties, waarin middeldure huurwoningen worden gebouwd.
- Rithmeesterpark: een verbetering van € 0,7 miljoen. Ondanks het nadelig effect van de nieuwe rekenparameters waren er grotere meevallers: hogere grondopbrengsten en lagere kosten voor het bouw- en woonrijp maken en voor archeologie.
- Verzamelcomplex Wonen: een verslechtering van € 0,2 miljoen door de gewijzigde rekenparameters en door extra kosten voor de aanleg van nutsvoorzieningen.
- Eikberg: een verslechtering van € 0,1 miljoen. De aanleg van de riolering is duurder uitgevallen dan geraamd. Het nadelige effect van de nieuwe rekenparameters valt weg tegen de besparingen aan de kostenkant.
- Werkdonken: een verslechtering van € 0,1 miljoen. De hogere grondopbrengsten vallen weg tegen het effect van de nieuwe rekenparameters. Daarnaast stegen de kosten voor het bouw- en woonrijp maken en voor honoraria.
- Westerhagelaan-Muizenberglaan: een verslechtering van € 0,1 miljoen, voornamelijk door de nieuwe rekenparameters.

De genoemde verdien capaciteit van € 6,7 miljoen is deels eind 2022 al vrijgekomen. Het betreft € 0,8 miljoen door tussentijdse winstnemingen en het beëindigen (liquideren) van afgeronde grondexploitaties. De tussentijdse winstnemingen zijn verplicht volgens het BBV. Ze vinden plaats in 5 grondexploitaties voor samen € 0,5 miljoen. De grondexploitatie Hoge Gouw is afgerond en geliquideerd. Daardoor valt € 0,3 miljoen vrij.

Door deze tussentijdse winstnemingen en liquidaties is eind 2022 € 0,8 miljoen (12%) van de verdien capaciteit vrijgekomen. Voor 2023 en verder resteert naar verwachting € 5,9 miljoen op eindwaarde. Toekomstige ontwikkelingen blijven van invloed op de omvang van de verdien capaciteit.

In onderstaand overzicht staan de resultaten van de grondexploitaties met een verwacht negatief planresultaat. Deze negatieve resultaten zijn afgedekt met een voorziening (zie de toelichting verderop).

Bedragen x €1.000

Negatieve planresultaten Voorziening grondexploitaties op eindwaarde	Jaarrekening 2021	Mutatie	Jaarrekening 2022 voor liquidatie	Liquidatie	Jaarrekening 2022 na liquidatie
CROSSMARK	4.303	574	4.878	0	4.878
Stationskwartier	3.204	860	4.064		4.064
Klavers Jansen	1.100	-286	814		814
WERKEN	1.704	190	1.894	-1.695	198
Markpark	1.546	150	1.695	-1.695	liquidatie
Druivenstraat	158	40	198		198

WONEN	12.501	33	12.533	-2.745	9.788
Waregemstraat middenhuur	nieuwe grex	146	146		146
Wisselslag	2.031	-68	1.963	-1.963	liquidatie
Adriaan K. landgoed	731	188	919		919
Bouwerijen	8.939	-216	8.723		8.723
Meulenspie	800	-18	782	-782	liquidatie
Totaal negatieve grondexploitaties	18.507	797	19.305	-4.441	14.864
Totaal Voorziening Grondexploitaties					

De negatieve grondexploitaties verslechterden in 2022 in totaal met € 0,8 miljoen. De grootste wijzigingen zijn:

- Stationskwartier: een verslechtering van € 0,9 miljoen. Dit komt vooral door het negatieve effect van de nieuwe rekenparameters en door een rentenadeel door vertraging bij de gronduitgifte in het laatste deelplan. Klavers Jansen: een verbetering van € 0,3 miljoen. Door lager uitvallende sloopkosten en saneringskosten wordt het negatieve effect van de nieuwe rekenparameters meer dan gecompenseerd.
- Bouwerijen: een verbetering van € 0,2 miljoen. Hoger getaxeerde opbrengsten compenseren het gezamenlijke negatieve effect van de nieuwe rekenparameters en de gestegen kosten van het woonrijp maken. Een kanttekening hierbij is dat een financieel nadelige programmawijziging in Bouwerijen (minder vrije sector, meer middeldure huur) niet is verwerkt, omdat het raadsbesluit pas in 2023 is genomen. Dat nadeel komt dus nu in 2023.
- Adriaan Klaassen Landgoed: een verslechtering van € 0,2 miljoen, vooral door hogere kosten bij het bouw- en woonrijp maken.
- Markpark: een verslechtering van € 0,2 miljoen. De laatste kavel is nog onverkocht en overgebracht naar het Verzamelcomplex Bedrijventerrein. De grondopbrengst van deze (geliquideerde) grondexploitatie daalt daardoor.
- Waregemstraat: een nieuwe grondexploitatie met een negatief resultaat van € 0,1 miljoen. Dit is geen verslechtering van het plan zelf, maar doordat we deze grondexploitatie voor het eerst hebben opgenomen in de lijst van actieve grondexploitaties, komt het negatieve saldo eenmalig ten laste van het resultaat op grondexploitatie.

VOORZIENING GRONDEXPLOITATIES

Conform de BBV-eisen dekten we het saldo van de negatieve grondexploitaties af met een voorziening, de Voorziening Grondexploitaties. Daarmee dekken we verwachte verliezen in negatieve grondexploitaties af bij het afsluiten. De Voorziening Grondexploitaties is per definitie even groot als het totale saldo van de negatieve grondexploitaties. Bovenstaande tabel van de negatieve grondexploitaties beschrijft dus ook de stand van de voorziening.

De Voorziening Grondexploitaties was begin 2022 € 18,5 miljoen. Omdat de negatieve grondexploitaties zich als geheel financieel nadelig ontwikkelden, verhoogden we de voorziening met € 0,8 miljoen tot € 19,3 miljoen (eind 2022). In 2022 hebben we 3 grondexploitaties met een negatief saldo afgerond, waarvoor de voorziening nodig was. Het gaat daarbij om Markpark, Wisselslag en Meulenspie. Daarom is € 4,4 miljoen ingezet om die 3 negatieve saldi af te dekken. De Voorziening Grondexploitaties had eind 2022 een omvang van € 14,9 miljoen.

OVERZICHT EINDWAARDEN

In onderstaand overzicht ziet u de resultaten van alle grondexploitaties op eindwaarde en het verwachte jaar van afronding. De cijfers houden geen rekening met toekomstige tussentijdse winstnemingen vanaf 2023. De omvang daarvan kunnen we steeds pas na de afronding van een boekjaar bepalen. Wel hebben we de gerealiseerde winstnemingen eind 2022 verwerkt in de eindwaardes van de 5 grondexploitaties waarin winstneming van toepassing was. Belangrijk is dat we voor verwachte

negatieve planresultaten een voorziening hebben getroffen. Deze hebben daarom geen gevolgen voor het toekomstige resultaat.

Bedragen x €1.000

Planresultaten op eindwaarde	Realisatie 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025	Prognose 2026	Totaal 2023-2026
CROSSMARK						
Stationskwartier					-4.064	-4.064
Klavers Jansen (nieuw)				-814		-814
WERKEN						
Markpark	-1.695					liquidatie
Verzamelcomplex Bedrijventerrein				741		741
Werkdonken				1.333		1.333
Rithmeesterpark				1.046		1.046
Druivenstraat (nieuw)		-198				-198
WONEN						
Verzamelcomplex Woningbouw				912		912
Eikberg			811			811
Calandstraat middenhuur (nieuw)				189		189
Waregemstraat middenhuur (nieuw)				-146		-146
Meulenspie middenhuur (nieuw)				602		602
Wisselslag	-1.963					liquidatie
Adriaan K. landgoed			-919			-919
Waterdonken			10			10
Bouwerijen					-8.723	-8.723
Meulenspie	-782					liquidatie
Hoge Gouw	329					liquidatie
Westerhageln - Muizenbergl				211		211
TOTALEN	realisatie 2022	prognose 2023	prognose 2024	prognose 2025	prognose 2026	Totaal 2023-2026
planresultaten negatief per jaar	-4.441	-198	-919	-960	-12.787	-14.864
planresultaten positief per jaar	329		821	5.033		5.855

Noot

De winstnemingen van € 0,45 miljoen eind 2022 zijn reeds in de eindwaardes van de betreffende grondexploitaties verwerkt.

BOVENWIJKS

Onderstaand overzicht laat zien wanneer volgens de huidige prognose een bijdrage Bovenwijken (BOVO) verschuldigd is door het vaststellen van een planologische maatregel (bestemmingsplan of omgevingsplan) in een actieve grondexploitatie. Dit is aan de orde in 5 gemeentelijke grondexploitaties, voor in totaal € 0,2 miljoen. Deze bijdragen komen ten laste van het jaarresultaat grondexploitatie in het betreffende jaar.

Bedragen x €1.000

Te betalen bijdragen bovenwijken voor lopende grondexploitaties	Realisatie 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025	Prognose 2026	Totaal 2022-2026
Klavers Jansen		108				108
Calandstraat middenhuur		17				17
Waregemstraat middenhuur		13				13

Meulenspie middenhuur		40			40
Westerhageln - Muizenbergl		50			50
Totale bijdrage Bovenwijks ten laste van resultaat grondexploitatie		228			228

VOORRAAD GRONDEN EN PANDEN

In de voorraad gronden en panden zitten alle bezittingen van vastgoedontwikkeling die niet in de grondexploitaties zijn ondergebracht. De totale waarde bedraagt eind 2022 € 42,3 miljoen, een afname van € 1,7 miljoen ten opzichte van vorig jaar.

Tot de strategische bezittingen behoren locaties uit de Omgevingsvisie en locaties met een strategische ligging. De waardering wordt jaarlijks beoordeeld en aangepast aan de marktwaarde. Wanneer de marktwaarde lager is dan de boekwaarde, wordt een voorziening duurzame waardevermindering gevormd om de boekwaarde te verlagen. Als er in het verleden een voorziening duurzame waardevermindering is gevormd, valt de voorziening (gedeeltelijk) vrij wanneer de marktwaarde is toegenomen. De 'af te stoten bezittingen' zijn objecten die we op korte termijn in exploitatie nemen om ze te ontwikkelen of die we verkopen in de huidige staat. De categorie 'erfpacht en langdurig verhuurd' bevat gronden die in erfpacht zijn uitgeven of die langdurig verhuurd zijn aan derden.

Bedragen x € 1 miljoen

Mutatieoverzicht voorraad gronden en panden	Waarde 1-1-2022	Correcties	Aankoop	Verkoop	Afschrijving	Totaal mutaties	Mutatie voorziening	Waarde 31-12-2022
Af te stoten bezittingen	4,4	-2,6		-0,9		-3,5	-0,1	1,0
Erfpacht en langdurig verhuurd	10,5	1,1		-0,1		1,0	0,4	11,1
Strategisch bezit	29,2	1,5	2,9	-0,8	-1,8	1,8	0,8	30,2
Totaal	44,1	0,0	2,9	-1,8	-1,8	-0,7	1,1	42,3

Een groot deel van de boekwaarde van de strategische voorraad zit in het Havenkwartier, de Gasthuisvelden en het terrein 't Zoet. De andere objecten zijn agrarische percelen en verspreid liggende percelen en panden in de stad. Ze zijn getoetst aan de huidige bestemming en de daarbij behorende marktwaarde. We schrijven jaarlijks af op de gebouwen die in gebruik zijn, waardoor de boekwaarde afneemt.

In 2022 nam de voorraad toe met € 2,9 miljoen door de aankoop van percelen in Bavel-West. In 2022 nam de boekwaarde van de voorraad af met € 1,8 miljoen door grondverkoop (onder andere Scheperij en Grintweg) en de overdracht van panden en gronden naar de grondexploitaties (onder andere Meulenspie). Verder vond er in 2022 voor € 1,8 miljoen aan afschrijvingen plaats. De voorziening duurzame waardevermindering is per saldo met € 1,1 miljoen opgehoogd als gevolg van de herwaardering van Gasthuisvelden 11. De kolom correcties heeft betrekking op interne verschuivingen tussen rubrieken die per saldo geen effect heeft op de mutatie van de waarde. Een aantal objecten (onder andere Lijndonk Vervoort en Bavelse berg evenementenzone) zijn verschoven uit de rubriek af te stoten bezittingen, omdat deze als strategische bezit zijn aangemerkt en/of in erfpacht zijn uitgegeven.

RISICO'S EN WEERSTANDSVERMOGEN

De huidige methodiek van risicomanagement is gebaseerd op de Nota Risicobereidheid en weerstandsvermogen uit 2018. De risico's van grondexploitaties zijn onderdeel van de totale risicopositie van de gemeente Breda. Ze worden gedekt vanuit onze totale weerstandscapaciteit. Voor de jaarrekening 2022 bedraagt het saldo van de gewogen risico's (kans x impact) € 13,3 miljoen. Dat is € 0,6 miljoen minder dan we hebben berekend voor de begroting 2023 (€ 13,9 miljoen) en € 1,5 miljoen meer dan we hadden berekend bij de jaarrekening 2021 (€ 11,8 miljoen). We lichten dit verder toe in de paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing.

