

# Paragraaf Grondbeleid

## INLEIDING

In deze paragraaf leggen we verantwoording af over ons grondbeleid. We geven een beeld van de herzieningen van de grondexploitaties (eind 2023). 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. Momenteel is een nieuwe nota Grondbeleid in voorbereiding. De huidige nota Grondbeleid uit 2014 zegt over deze afweging 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. De gemeente zet het grondbeleid-instrumentarium in om de regie te kunnen voeren over gebiedsontwikkelingen en 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 teruglopende aantal grondexploitaties, het daaraan verbonden risico en het teruglopende resterende verdienvermogen. Deze trend zet zich voorlopig nog door. Eind van 2023 is 1 grondexploitatie geliquideerd, eind 2024 volgen er nog 2. Er zijn in 2023 weliswaar 2 nieuwe grondexploitaties opgestart, maar dat betreft kortlopende exploitaties waarin tijdelijke woningen worden gerealiseerd.

In 2023 was het aankoopkrediet € 5 miljoen. Dit krediet hebben we nagenoeg volledig gebruikt. De aanbeveling om tot een hoger aankoopkrediet te komen, is overgenomen, maar dit krediet is nog niet gevoteerd.

## ONTWIKKELINGEN

Sinds begin 2023 zagen we de onzekerheid over de energietarieven verminderen en de inflatie langzaam maar zeker dalen. De stijging van de bouwkosten en materiaalkosten vlakke iets af. De woningmarkt blijft, mede door de gestegen lonen, onverminderd krap. Daarnaast dienen nieuwe uitdagingen zich aan, zoals de congestie op het stroomnet.

Om onze grondexploitaties aan te laten sluiten bij deze wat meer gestabiliseerde situatie, pasten we de rekenparameters van ons grondexploitatie-model aan. De verwachte opbrengststijging schatten we hoger in: voor de komende 3 jaar gaan we uit van 2,0% tot 2,5%. De teruglopende bouwproductie zorgt voor schaarste en houdt de prijzen op peil. De verwachte kostenstijging valt de komende jaren juist lager uit. De renteverwachting stelden we naar boven bij. Daar zien we enerzijds het effect van de opgelopen markttrente en anderzijds de gevolgen van een andere renteberekening die het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten) vanaf 2025 voorschrijft.

Een belangrijke ontwikkeling blijft 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 het huidige demissionaire kabinet. De kans bestaat dat een nieuw kabinet andere accenten legt, waardoor we ons beleid moeten bijstellen. Zodra we daar meer inzicht in krijgen, worden ook de (financiële) gevolgen voor onze eigen plannen en die vanuit de markt duidelijk.

## RESULTAAT GRONDBEDRIJF

In het programma Ondernemend Breda staan de resultaten van de 'grondexploitaties werken' en de 'grondexploitaties CrossMark/grote projecten'. In het programma Duurzaam wonen in Breda zijn

de resultaten van de 'grondexploitatie wonen' opgenomen. Het resultaat vanuit alle grondexploitatie samen was in 2023 € -0,1 miljoen.

Bedragen x €1.000

Resultaat grondexploitatie 2023	Totaal	Werken programma Ondernemend Breda	Cross Mark programma Ondernemend Breda	Wonen programma Duurzaam wonen in Breda
Liquidatie van positieve grondexploitatie				
Tussentijdse winstnemingen in positieve grondexploitatie	1.810	1.860		-50
Voorziening voor negatieve grondexploitatie	-1.901	-13	231	-2.118
<b>Totaal resultaat grondexploitatie jaarrekening 2023</b>	<b>-91</b>	<b>1.847</b>	<b>231</b>	<b>-2.168</b>

Het resultaat (voor correcties) vanuit onze grondexploitatie bestaat uit maximaal 3 onderdelen: liquidaties van positieve grondexploitatie, tussentijdse winstnemingen vanuit positieve grondexploitatie en mutaties in de voorziening grondexploitatie.

In 2023 hebben we geen positieve grondexploitatie afgerond. Op grond van het BBV waren we verplicht om tussentijds winst te nemen bij een aantal grondexploitatie met een verwacht positief eindresultaat. Dit leverde een resultaat op van € 1,8 miljoen. Wijzigingen in de grondexploitatie met een verwacht negatief eindresultaat leidden tot mutaties in de voorziening grondexploitatie. Per saldo verslechterden de negatieve grondexploitatie en was er geen vrijval. De voorziening grondexploitatie moest worden opgehoogd met € 1,9 miljoen.

Op het resultaat vinden nog 2 correcties plaats. Om te beginnen ontvingen we via een raadsbesluit een bijdrage vanuit de reserve Versnellingsopgave Wonen van € 3,0 miljoen vanwege de effecten van het woonbeleid op 3 grondexploitatie binnen het programma Wonen. Het gaat daarbij om de grondexploitatie Bouverijen, Donkerstraat en Stadionstraat. Daarnaast dragen we vanuit het resultaat grondexploitatie € 0,2 miljoen af aan de reserve Bovenwijkse Voorzieningen (BOVO). Bij het onderdeel 'Bovenwijks' leest u daar meer over. Het resultaat grondexploitatie komt na deze correcties uit op € 2,7 miljoen en is incidenteel.

## HERZIENING GRONDEXPLOITATIES

Na afloop van het boekjaar hebben we de gemeentelijke grondexploitatie herzien voor de jaarrekening 2023. Waar nodig herzien we ze medio 2024 opnieuw. Wijzigingen in onze verwachtingen verwerken we dan in de prognoses, als input voor de begroting 2025 en de bestuursrapportage 2024. Voor deze herzieningsronde gelden onderstaande parameters.

Parameters grondexploitatie	2024	2025	2026	2027
Rente	1,60%	2,10%	2,20%	2,40%
Opbrengstenstijging	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%
Kostenstijging	3,50%	2,50%	2,50%	2,00%

Om de rente in onze grondexploitatie te bepalen, gelden de BBV-regels. Voor 2023 en 2024 wordt de rente bepaald via het werkelijke rentepercentage en de verhouding tussen schulden en het totale vermogen. De werkelijke rente, die we volgens het BBV-voorschrift aan onze grondexploitatie moeten toerekenen, is over 2023 1,56%. Voor 2024 is de prognose 1,60%. Voor de jaren vanaf 2025 is de

rentestijging ingeschat via een prognose van de gemeentelijke omslagrente. Die werkwijze is vanaf dat jaar verplicht op grond van het BBV.

We gebruiken de jaarlijkse publicatie Outlook Grondexploitatie 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 opbrengstcategorïën. 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 2023 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 opbrengstcategorïën in de Bredase grondexploitatie.

Omdat de economische situatie zich in 2023 heeft gestabiliseerd, valt de verwachte opbrengstenstijging op basis van de cijfers van Metafoor hoger uit dan vorig jaar. De verwachte kostenstijging valt om dezelfde reden juist wat lager uit. Samen zorgen de aangepaste parameters voor een rente-, kosten- en opbrengstenstijging en een positief effect op onze grondexploitatie. Bij de verschilverklaring hierna worden de 'gewijzigde rekenparameters' dan ook vaak genoemd als medeoorzaak voor een verbeterd resultaat.

## RESULTATEN GRONDEXPLOITATIES

Grondexploitatie 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 2022	Mutatie	Jaarrekening 2023 voor resultaatneming	Tussentijdse winstneming	Liquidatie	Rente effect winstneming	Jaarrekening 2023 na resultaatneming
<b>Werken</b>	<b>3.120</b>	<b>2.706</b>	<b>5.826</b>	<b>-1.860</b>	<b>0</b>	<b>-153</b>	<b>3.813</b>
Verzamelcomplex	741	253	994	-80		-5	909
Bedrijventerrein							
Werkdonken	1.333	702	2.035	-150		-9	1.876
Rithmeesterpark	1.046	1.752	2.797	-1.630		-140	1.028
<b>Wonen</b>	<b>2.719</b>	<b>846</b>	<b>3.565</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>	<b>3.613</b>
Verzamelcomplex	895	96	991	-60		-4	927
Woningbouw							
Eikberg	811	134	945				945
Calandstraat	189	149	338				338
middenhuur							
Meulenspie	602	286	888				888
middenhuur							
Waterdonken	10	-95	-84	110		2	27
Westerhagelaan-	211	277	488				488
Muizenberglaan							
<b>Totaal positieve grondexploitatie</b>	<b>5.839</b>	<b>3.553</b>	<b>9.391</b>	<b>-1.810</b>	<b>0</b>	<b>-155</b>	<b>7.426</b>

De verwachte verdien capaciteit (het totaal aan resterende positieve planresultaten op eindwaarde) was eind 2023 € 9,4 miljoen vóór winstneming. Dat is € 3,6 miljoen meer dan een jaar geleden. Dit zijn de grootste wijzigingen:

- Rithmeesterpark: een verbetering van € 1,8 miljoen door gestegen kavelprijzen voor schaarse bedrijfsgrond en door de gewijzigde rekenparameters
- Werkdonken: een verbetering van € 0,7 miljoen door gestegen kavelprijzen voor schaarse bedrijfsgrond en door de gewijzigde rekenparameters
- Calandstraat en Meulenspie middenhuur: een gezamenlijke verbetering van € 0,4 miljoen door lager geraamde kosten voor bouw- en woonrijp maken en door het effect van de gewijzigde rekenparameters
- Westerhagelaan-Muizenberglaan: een verbetering van € 0,3 miljoen door de opname van extra woningen en door het effect van de gewijzigde rekenparameters
- Verzamelcomplex Bedrijventerrein: een verbetering van € 0,3 miljoen door het effect van de nieuwe rekenparameters en door hogere kavelprijzen voor schaarse bedrijfsgrond
- Eikberg: een verbetering van € 0,1 miljoen door het effect van de nieuwe rekenparameters en door hogere kavelprijzen voor schaarse bedrijfsgrond

De genoemde verdien capaciteit van € 9,4 miljoen is deels eind 2023 vrijgekomen. Er zijn weliswaar geen positieve grondexploitaties afgerond (geliquideerd), maar door tussentijdse winstnemingen in 5 doorlopende grondexploitaties valt € 1,8 miljoen vrij. Deze tussentijdse winstnemingen zijn verplicht volgens het BBV.

Na de verwerking van deze tussentijdse winstnemingen en het bijbehorende rente-effect resteert voor 2024 en verder een verdien capaciteit van € 7,4 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 2022	Mutatie	Jaarrekening 2023 voor liquidatie	Liquidatie	Jaarrekening 2023 na liquidatie
<b>CrossMark</b>	<b>4.878</b>	<b>-231</b>	<b>4.647</b>	<b>0</b>	<b>4.647</b>
Stationskwartier	4.064	-324	3.739		3.739
Klavers Jansen	814	94	908		908
<b>Werken</b>	<b>198</b>	<b>13</b>	<b>212</b>	<b>0</b>	<b>212</b>
Druivenstraat	198	13	212		212
<b>Wonen</b>	<b>9.788</b>	<b>2.118</b>	<b>11.906</b>	<b>-708</b>	<b>11.199</b>
Waregemstraat middenhuur	146	-12	134		134
Adriaan K. landgoed	919	-211	708	-708	liquidatie
Bouwerijen	8.723	871	9.594		9.594
Donkerstraat	nieuwe grex	697	697		697
Stadionstraat	nieuwe grex	773	773		773
<b>Totaal negatieve grondexploitaties</b>	<b>14.864</b>	<b>1.901</b>	<b>16.765</b>	<b>-708</b>	<b>16.057</b>
<b>Totaal Voorziening Grondexploitaties</b>					

Het totaal aan negatieve planresultaten steeg in 2023 met € 1,9 miljoen. Hoofdoorzaken hiervoor zijn de start van 2 nieuwe grondexploitaties met een negatief saldo: de Donkerstraat en de Stadionstraat. Verder is het financiële resultaat van de grondexploitatie Bouwerijen verslechterd doordat dure

woningen zijn vervangen door middeldure huurwoningen met een lagere grondopbrengst. Bij het resultaat van het Grondbedrijf is al vermeld dat daar tegenover een bijdrage staat vanuit de reserve Versnellingsopgave Wonen van in totaal € 3,0 miljoen. Daardoor hebben de negatieve grondexploitaties per saldo geen negatief effect op het jaarresultaat van € -1,9 miljoen, maar juist een positief effect van € 1,1 miljoen. Dit waren de grootste wijzigingen in onze negatieve grondexploitaties:

- Stadionstraat en Donkerstraat: een resultaat van € -1,5 miljoen voor deze 2 nieuwe grondexploitaties, waarin 284 tijdelijke huurwoningen worden gerealiseerd. Door een bijdrage vanuit de reserve Versnellingsopgave Wonen van gelijke grootte heeft de start van deze grondexploitaties geen negatief effect op het jaarresultaat.
- Bouverijen: een verslechtering van € -0,9 miljoen door een programmawijziging naar meer middeldure huur. Als wordt gecorrigeerd voor de bijbehorende bijdrage vanuit de reserve Versnellingsopgave Wonen (van € 1,5 miljoen), dan is de grondexploitatie feitelijk verbeterd met € 0,6 miljoen. Die verbetering is veroorzaakt door besparingen op het bouw- en woonrijp maken en het effect van de gewijzigde rekenparameters.
- Stationskwartier: een verbetering van € 0,3 miljoen door het effect van de nieuwe rekenparameters.
- Adriaan Klaassenstraat Landgoed: een verbetering van € 0,2 miljoen doordat restbudgetten zijn vrijgefallen. Deze grondexploitatie wordt geliquideerd. Het negatieve saldo wordt gedekt vanuit de voorziening grondexploitaties.

## VOORZIENING GRONDEXPLOITATIES

Conform de BBV-eisen hebben we het saldo van de negatieve grondexploitaties afgedekt met de voorziening grondexploitaties. Daarmee dekken we verwachte verliezen in negatieve grondexploitaties af bij het afsluiten. Deze voorziening 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 2023 € 14,9 miljoen. Omdat de negatieve grondexploitaties zich in 2023 als geheel financieel nadelig ontwikkelden, verhoogden we de voorziening met € 1,9 miljoen tot € 16,8 miljoen. In 2023 hebben we 1 grondexploitatie met een negatief saldo afgerond, waarvoor de voorziening nodig was. Het gaat daarbij om Adriaan Klaassenstraat Landgoed. Daarom is € 0,7 miljoen ingezet om dat negatieve saldo af te dekken. Na die inzet had de voorziening grondexploitaties eind 2023 een omvang van € 16,1 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 2024. De omvang daarvan kunnen we steeds pas na de afronding van een boekjaar bepalen. Wel hebben we de gerealiseerde winstnemingen eind 2023 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 2023	Prognose 2024	Prognose 2025	Prognose 2026	Prognose 2027	Totaal 2024-2027
<b>CrossMark</b>						
Stationskwartier				-3.739		-3.739
Klavers Jansen					-908	-908
<b>Werken</b>						<b>0</b>

Verzamelcomplex Bedrijventerrein				909		909
Werkdonken				1.876		1.876
Rithmeesterpark					1.028	1.028
Druivenstraat			-212			-212
<b>Wonen</b>						<b>0</b>
Verzamelcomplex Woningbouw				927		927
Eikberg			945			945
Calandstraat middenhuur				338		338
Waregemstraat middenhuur				-134		-134
Meulenspie middenhuur				888		888
Adriaan K. landgoed			-708			liquidatie
Waterdonken			27			27
Bouwerijen					-9.594	-9.594
Westerhageln - Muizenbergl'n					488	488
Donkerstraat (nieuw)				-697		-697
Stadionstraat (nieuw)				-773		-773
<b>Totalen</b>		<b>realisatie</b>	<b>prognose</b>	<b>prognose</b>	<b>prognose</b>	<b>Totaal</b>
		<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2024-2027</b>
<b>planresultaten negatief per jaar</b>		<b>-708</b>	<b>-212</b>	<b>-1.470</b>	<b>-3.874</b>	<b>-10.502</b>
<b>planresultaten positief per jaar</b>			<b>27</b>	<b>945</b>	<b>4.938</b>	<b>1.516</b>
						<b>7.426</b>

Noot

De winstnemingen van € 1,81 mln eind 2023 zijn reeds in de eindwaardes van de betreffende grondexploitaties verwerkt.

## BOVENWIJKS

In juli 2020 stelde de gemeenteraad de nota Bovenwijkse Voorzieningen (BOVO) vast. Vanaf dat moment zijn bijdragen aan de reserve BOVO verschuldigd voor nieuwe bouwmogelijkheden in grondexploitaties waarvoor de planologische bouwtitel 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.

Onderstaand overzicht laat zien wanneer een bijdrage aan de reserve Bovenwijkse Voorzieningen (BOVO) verschuldigd is door de vaststelling van een bestemmingsplan of omgevingsplan in een actieve grondexploitatie. In 2023 hebben we in totaal € 0,2 miljoen afgedragen aan de reserve voor nieuwe bestemmingsplannen in de grondexploitaties Klavers Jansen, Calandstraat, Waregemstraat en Meulenspie. In 2024 volgt naar verwachting nog een bijdrage voor het bestemmingsplan Westerhagelaan-Muizenberglaan.

De € 0,2 miljoen voor 2023 komt ten laste van het jaarresultaat grondexploitatie. De reserve BOVO krijgt overigens vanaf 2024 een andere naam door wijzigingen vanuit de Omgevingswet en heet straks: reserve Financiële Bijdragen (FIBI).

Bedragen x €1.000

<b>Te betalen bijdragen bovenwijks voor lopende grondexploitaties</b>	<b>Realisatie 2023</b>	<b>Prognose 2024</b>	<b>Prognose 2025</b>	<b>Prognose 2026</b>	<b>Prognose 2027</b>	<b>Prognose 2024-2027</b>
Klavers Jansen	107					
Calandstraat middenhuur	17					
Waregemstraat middenhuur	13					
Meulenspie middenhuur	40					
Westerhageln - Muizenbergl'n		70				70

<b>Totale bijdrage Bovenwijks ten laste van resultaat grondexploitatie</b>	<b>177</b>	<b>70</b>	<b>70</b>
--	------------	-----------	-----------

## VOORRAAD GRONDEN EN PANDEN

In de voorraad gronden en panden zitten alle bezittingen van vastgoedontwikkeling die niet in onze grondexploitaties zijn ondergebracht. De totale waarde op 31 december 2023 bedroeg € 40,9 miljoen. Ten opzichte van vorig jaar is de totale waarde met € 1,4 miljoen toegenomen.

Tot het 'strategisch bezit' rekenen we objecten die horen bij locaties in 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 op korte termijn in exploitatie worden genomen ten behoeve van ontwikkeling of die verkocht worden in de huidige staat. De categorie 'erfpacht en langdurig verhuurd' bevat gronden die in erfpacht zijn uitgeven of langdurig verhuurd zijn aan derden.

Bedragen x € 1 miljoen

Mutatieoverzicht voorraad gronden en panden	Waarde 1-1-2023	Correcties	Aankoop	Verkoop	Afschrijving	Totaal mutaties	Mutatie voorziening	Waarde 31-12-2023
Af te stoten bezittingen	1,0	-0,5	0,0	0,0	0,0	-0,5	0,0	0,5
Erfpacht en langdurig verhuurd	11,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	11,1
Strategisch bezit	30,2	0,6	1,4	0,0	-0,8	1,2	2,1	29,3
<b>Totaal</b>	<b>42,3</b>	<b>0,1</b>	<b>1,4</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,8</b>	<b>0,7</b>	<b>2,1</b>	<b>40,9</b>

Een groot deel van de boekwaarde van de strategische voorraad zit in het Havenkwartier, Gasthuisvelden en '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 2023 nam de voorraad toe met € 1,4 miljoen door aankoop van percelen in Steenakker Noord en aan de Marellenvweg. In 2023 nam de boekwaarde van de voorraad niet af omdat er geen grondverkoop en overdracht van panden en gronden naar de grondexploitaties waren. Verder vond er in 2023 voor € 0,8 miljoen aan afschrijvingen plaats. De marktwaardetoets van 2023 leidde tot een netto ophoging van de voorziening duurzame waardevermindering met € 2,1 miljoen.

## 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 2023 bedraagt het saldo van de gewogen risico's (kans x impact) € 10,8 miljoen. Dat is € 1,1 miljoen minder dan we hebben berekend voor de begroting 2024 (€ 11,9 miljoen) en € 1,3 miljoen minder dan we hadden berekend bij de jaarrekening 2022 (€ 12,2 miljoen). We lichten dit verder toe in de paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing.





