

Duurzaam wonen in Breda

Het te verwachten resultaat van dit programma bedraagt € 1,1 miljoen negatief.

Thema Wonen in Breda

AFWIJKINGEN EN PROGNOSE

Het te verwachten resultaat bedraagt nihil.

We voeren de Versnellingsaanpak wonen verder uit. Er zijn financieel geen relevante afwijkingen. In onderstaande opsomming leest u de stand van de woningbouwopgave per 1 juni 2021.

De hoofddoelstelling van het realiseren van meer op de vraag gerichte woningen is vol in uitvoering. Dat betekent met name in de fase van het bestendigen van ruimtelijke plannen naar harde (bestemmings-) plannen een ongekende en nog niet vertoonde voorraad. Grote inspanningen van zowel marktpartijen als gemeente blijven nodig om deze daadwerkelijk naar harde plannen te brengen.

Tenslotte zien we dat aan de gemeentelijke intakeklokken het aantal initiatieven dat vanuit de stad wordt aangedragen niet afneemt. De afgelopen maanden is de stand van zaken van de woningbouwopgave besproken. Hierover zijn de volgende conclusies getrokken:

- Opgave 6.000 woningen ligt in opleveringen nog niet op schema, maar in harde plannen wel, onder voorwaarde dat alle bestemmingsplannen die op de rol staan worden vastgesteld
- Opgave 1.200 sociale huurwoningen ligt op schema, maar het realiseren van sociale huurwoningen door de Bredase woningcorporaties loopt nog achter door gebrek aan grondposities
- Opgave 1.800 middeldure woningen ligt in opleveringen niet en in harde plannen evenmin op schema
- Opgave 300 woningen middels CPO ligt nog niet op schema.

Het aantal wooninitiatieven neemt toe. Gezien de ambitie om te verdubbelen in wooneenheden is dit logisch. De kwaliteit blijft echter achter en dit vraagt om aan de voorkant te adviseren om de juiste doelgroepen te bedienen. Onderzocht wordt op welke wijze extra capaciteit kan worden ingezet en de wijze van dekking; voor een extra woonadviseur is € 0,08 miljoen benodigd. We verwachten meer uitgaven te doen voor locatiegebonden impulsen in 2021 waardoor we middels een begrotingswijziging van € 1,35 miljoen een verschuiving hebben gemaakt van 2022 naar 2021. Met de corporaties wordt gesproken over een pakket van maatregelen voor sociale huur (€ 1,7 miljoen), dat dit jaar tot een keuze moet leiden. Voor het segment middeldure ligt er een voorstel voor een pakket locatiegebonden versnellingsopties van totaal € 9,0 miljoen. Uiterlijk in het vierde kwartaal wordt een keuze voor de inzet gemaakt. Met deze keuzes worden deels verplichtingen met coöperaties aangegaan en ontstaan concrete reserveringen voor inzet van middelen voor bouwlocaties.

Thema Verdeling beschikbare ruimte

AFWIJKINGEN EN PROGNOSE

Het te verwachten resultaat bedraagt € 0,6 miljoen voordelig.

De inwerkingtredingsdatum van de Omgevingswet schuift op. De minister heeft in haar Kamerbrief van 27 mei 2021 voorgesteld de wet in werking te laten treden per 1 juli 2022.

Regionale InvesteringsAgenda

In de Regionale Investerings Agenda van de subregio Breda & gemeente Moerdijk zijn de gezamenlijke ambities en bovenlokale opgaven geformuleerd. Met het nieuwe instrument van de RIA doen de Baroniegemeenten een concreet voorstel aan het Rijk om meerjarig samen te werken aan gezamenlijke opgaven en ambities. En om samen met provincie en private regionale partijen het beleid hierop af te stemmen en investeringen te bundelen. Het college heeft op 12 april met instemming kennis genomen van de RIA en deze als bouwsteen opgenomen voor het te formuleren Verstedelijkingsakkoord.

Verstedelijkingsakkoord Stedelijke regio Breda-Tilburg (SRBT)

In de NOVI worden regionale verstedelijkingsstrategieën aangekondigd voor die regio's waar het Rijk partner is. Voor stedelijk Brabant wordt ook een verstedelijkingsstrategie uitgewerkt, die een concrete vertaling krijgt in de verstedelijkingsakkoorden op de schaal van de stedelijke regio's in Brabant. De stedelijke regio Breda-Tilburg is één van de stedelijke regio's waarvoor een verstedelijkingsakkoord zal worden uitgewerkt. Het verstedelijkingsakkoord gaat een afsprakenkader bieden met het Rijk over de uitvoering van de integrale verstedelijkingsopgaven in deze stedelijke regio. De benodigde inzet, zowel ambtelijk als extern, zorgt naar verwachting voor een overschrijding van € 0,1 miljoen.

Reserve Bovenwijkse voorzieningen

Medio 2020 is door de raad de Nota Bovenwijkse voorzieningen vastgesteld. Op basis van deze nota wordt een deel van de kosten van de aanleg van nieuwe infrastructuur, groen en watervoorzieningen verhaald bij vastgoedontwikkelingen die hier profijt van ondervinden. De exploitatiebijdragen zijn afkomstig van private ontwikkelaars, overeengekomen in een anterieure overeenkomst, of afkomstig van gemeentelijke grondexploitaties.

Ingevolge het raadsbesluit is een reserve Bovenwijkse voorzieningen ingesteld. De ontvangen exploitatiebijdragen worden bij de jaarrekening in de reserve gestort, de kosten van het beheer van de reserve en de bestedingen aan de projecten worden onttrokken uit de reserve. Voor 2021 worden op basis van de gesloten anterieure overeenkomsten de te ontvangen bijdragen en daarmee de storting in de reserve ingeschat op € 0,95 miljoen. De administratieve kosten van beheer voor 2021 en daarmee de onttrekking uit de reserve worden geraamd op € 0,05 miljoen. Dit betekent dat er in 2022 naar verwachting € 0,9 miljoen resteert om te besteden aan een of meerdere projecten zoals benoemd in de Nota Bovenwijkse Voorzieningen. Hiervoor zullen voorstellen worden gedaan.

In de begroting 2021 is nog geen rekening gehouden met de Nota bovenwijkse voorzieningen. Voorgesteld wordt door middel van een begrotingswijziging de begroting 2021 hierop aan te passen.

In maart 2021 heeft de Raad van State uitspraak gedaan inzake het dossier moskee Vlaanderenstraat. De financiële afwikkeling van dit dossier, betreffende een vergoeding voor de kosten van de bouwstop in 2019, zorgt naar verwachting voor een overschrijding van € 0,06 miljoen. Daarnaast maken we niet gedekte kosten voor het afronden van het bestemmingsplan dossier tankstation Trumpi voor € 0,05 miljoen.

Thema Grote woonprojecten in de stad

AFWIJINGEN EN PROGNOSE

Het te verwachten resultaat bedraagt € 1,6 miljoen nadelig.

Volle inzet is aan de orde bij de lopende bestemmingsplannen, projecten die nu in samenspraak met marktpartijen worden afgerond en aan uw raad worden aangeboden. Waar keuzes aan de orde zijn doen we dat op basis van de omvang en het realisme van de voorliggende planning. Ten aanzien van de vele initiatieven die onze loketten bereiken, zetten we vanaf 1 juni jl. in op een snellere advisering van initiatiefplannen. Dit doen we mede in het licht van de aanstaande Omgevingswet, o.a. middels het instellen van een Omgevingstafel. Ook daarin is de mate waarin wordt bijgedragen aan de doelen van het bestuursakkoord mede bepalend voor de kansrijkheid. Concreet betekent dit dat er meer prioriteit wordt gegeven aan bijvoorbeeld initiatieven voor middenduur en we in omvang grotere plannen eerder in portefeuille nemen.

Eind vorig jaar zijn een aantal bijzondere trajecten in gang gezet die invulling geven aan grootstedelijk Breda.

De combinatie van bovenstaande agenda en de Corona- en andere effecten op de ambtelijke capaciteit maken effectief prioriteren nu nodig. Dit betekent dat we duidelijk willen zijn naar stad en organisatie waar we meer en minder inzet gaan leveren. We geven daarbij prioriteit aan de doelen vanuit het bestuursakkoord. Te weten:

- Afronding van de Omgevingsvisie waarmee kaders worden bestendigd voor de toekomstige woon- en werklocaties.
- Realiseren van de doelen meer woningen en werken in Breda.
- De realisatie van de doelen van een grootstedelijk Breda en de samenwerkingsprojecten met Rijk en Provincie voor de projecten "Crossmark en Gasthuisvelden" en de start van het project Corbion/'t Zoet.
- Concrete projecten met een beoogde uitvoering in de komende jaren zoals de MFA's in Bavel en Princenhage en de realisatie van tijdelijke woningen.

We volgen daarbij niet blind de bovenstaande prioritering maar kijken wat haalbaar en realistisch is in de komende maanden, maken zoveel mogelijk af wat al onderhanden is en zetten dan pas nieuwe projecten aan. We maken ook onderscheid naar omvang en prioriteren die projecten die in omvang meest substantieel, en in planning meest effectief bijdragen aan de gestelde doelen. Concreet betekent dit dat we naast de Omgevingsvisie en de grootstedelijke projecten inzetten op de woningbouwprojecten uit de versnellingslocaties die het meest concreet zijn te weten Blossem, Cosunpark, voormalige locaties Breedsaam, Woonakker en Moleneind West. Locaties waarover nog discussie bestaat over de uitwerking zoals Bavel, Hero en Kemelstede temporiseren we zo nodig totdat deze discussies goed hebben kunnen plaatsvinden. Deze inzet laat onverlet dat er afgelopen periode zaken zijn stilgevallen of vertraagd, zoals de Sporthal Princenhage, Bosweelde, MFA Bavel, Kemelstede, Hero, Harley-locatie, realisatie tijdelijke woningbouw en 'T Hout.

Financieel verwachten wij de volgende afwijkingen:

Conform beleid zijn de grondexploitaties voor de jaarrekening 2020 na afloop van het boekjaar geactualiseerd. Tevens zijn in juni de grondexploitaties opnieuw beoordeeld en bij substantiële wijzigingen herzien. De gewijzigde input is nu de basis voor de prognose voor de bestuursrapportage 2021. Voor de grondexploitaties wonen bedraagt de prognose van het resultaat bij de jaarrekening € 0,9 miljoen voordelig, opgebouwd uit liquidaties van € 0,2 miljoen, tussentijdse winstnemingen van € 0,9 miljoen en een toevoeging aan de voorziening grondexploitaties van +/- € 0,2 miljoen. De prognose maakt onderdeel uit van de totale prognose van alle grondexploitaties.

In de begroting 2021 is een bedrag van € 2,2 miljoen aan positief resultaat ingeboekt; deze is geheel opgenomen onder dit thema grote woonprojecten in programma 3. Onder de grondexploitaties wonen wordt daarom een negatief resultaat gepresenteerd van € 1,3 miljoen.

Met de herziening van de grondexploitaties zijn de lasten en baten van de jaarschijf gewijzigd. Voorgesteld wordt de lasten en baten van de jaarschijf 2021 te verlagen met € 3.859.000 en de begroting 2021 hiervoor te wijzigen.

Panden en gronden: verwacht resultaat nihil

We verwachten een overschrijding op de lasten van € 1,3 miljoen; dit is voor € 0,8 miljoen toe te schrijven aan de kosten van het beheer van de panden van Gasthuisvelden en Havenkwartier (gerelateerd aan de toekomstige gebiedsontwikkelingen). In 2021 kunnen we deze tekorten incidenteel opvangen door verkoopresultaten van € 1,3 miljoen.

Voor 't Zoet zijn de kosten voor de planvoorbereiding en placemaking opgenomen onder programma 2. De beheerlasten en het budget zijn opgenomen onder panden en gronden in programma 3. Met de provincie is afgesproken dat de gemeente het beheer van het terrein voor haar rekening neemt en verrekent met de provincie. Het gezamenlijk budget bedraagt € 0,28 miljoen (elk € 0,14 miljoen) bestemd voor de kosten van regulier beheer en het veilig maken van het terrein. Verwacht wordt dat in totaal voor 2021 € 340.000 benodigd is. Dit betekent een geprognosticeerde overschrijding in 2021 van € 60.000 (€ 30.000 gemeente en € 30.000 provincie). De overschrijding wordt ingegeven door hogere eenmalige investeringen, zoals het aanleggen van cameratoezicht, de hiertoe benodigde aanleg van elektriciteit, het toegankelijk maken en meer fysiek toezicht op het terrein. Deze extra kosten worden aangewend voor extra uren, verwijderen van afval, aanleg van riolering en het verder veilig maken van het terrein.

Conform raadsbesluit 1096863 dient een voorziening duurzame waardevermindering te worden gevormd voor de aankoop samen met de Provincie Noord-Brabant van het voormalige CSM-terrein. De voorziening vertegenwoordigt het verschil tussen de vigerende waarde (bedrijventerrein) en de koopsom van € 21,9 miljoen, oftewel € 17,6 miljoen, waarmee voor de gemeente de voorziening € 8,8 miljoen bedraagt. Omdat het economisch eigendom pas in 2021 is verkregen kon de voorziening duurzame waardevermindering nog niet worden gevormd in 2020. In 2020 is het verlies genomen door het vormen van een voorziening verlieslatende contracten voor € 8,8 miljoen. Thans kan de voorziening verlieslatende contracten vrijvallen en de dotatie aan de voorziening duurzame waardevermindering worden gedaan. Dit betekent voor 2021 extra lasten van € 8,8 miljoen, waar ook € 8,8 miljoen baten tegenover staan.

Totaal beeld van de grondexploitaties:

Grondexploitaties komen in twee programma's voor.

Voor de berap 2021 bedraagt naar huidige inzichten de prognose van het resultaat € 0,4 miljoen voordelig. Dit verwacht resultaat is opgebouwd uit:

- Liquidatie van een drietal grondexploitaties met een verwacht positief resultaat van € 0,2 miljoen;
- (verplichte) tussentijdse winstnemingen bij zes grondexploitaties, op basis van de huidige plannen geraamd op een voordeel van € 1,1 miljoen;

- Een verhoging van de voorziening grondexploitaties met € 0,9 miljoen op basis van verwachte nadeligere resultaten van een aantal grondexploitaties.

Voor 2021 is voor alle grondexploitaties (op basis van de prognose van 2019) een positief resultaat in de begroting ingeboekt van € 2,2 miljoen. Dit bedrag is volledig opgenomen in programma 3 onder het thema grote woonprojecten in de stad. De totale prognose van alle grondexploitaties is voor de berap zoals hierboven aangegeven € 0,4 miljoen voordelig. Er resteert een verschil van € 1,8 miljoen. Derhalve kan voor het onderdeel grondexploitaties aan het beoogd resultaat niet worden voldaan, omdat bij de jaarrekening 2020 een bedrag van € 8,0 miljoen eerder is afgedragen aan de algemene middelen respectievelijk toegevoegd aan de reserve versnellingsopgave wonen.

De resultaten van de grondexploitaties zijn in 2 programma's onder een drietal thema's opgenomen:

- Programma 2, onder het thema de grote projecten, product Cross Mark een verwacht nadelig resultaat van € 0,7 miljoen;
- Programma 2, onder het thema Stimuleren economische ontwikkeling in Breda, product grondexploitaties voor bedrijventerreinen, een verwacht positief resultaat van afgerond € 0,2 miljoen;
- Programma 3, onder het thema grote woonprojecten in de stad, product grondexploitaties ten behoeve van de woningbouw, een voordelig resultaat van € 0,9 miljoen tegenover een ingeboekt resultaat van € 2,2 miljoen.

Thema Bereikbaar Breda

AFWIJKINGEN EN PROGNOSE

Het te verwachten resultaat bedraagt € 0,1 miljoen positief .

Vanwege de coronacrisis heeft het OV het financieel zwaar. Naar verwachting betekent dit circa 10% inkrimping van het OV-voorzieningsniveau in West-Brabant per 2022. Door de concessieverlener en -houder worden hiervoor samen met partners oplossingen gezocht. De ingangsdatum voor de nieuwe OV-Concessie is verschoven naar juli 2025. De focus ligt voorlopig op de uitwerking BravoDirect (HOV), aanvullend net/ BravoFlexvervoer en HUB's.

Vanuit het parkeerbedrijf zijn er geen inhoudelijke aanpassingen, we lopen nog op schema. Wel is het zo dat de inkomsten sterk achterblijven op de begroting.

Het kortparkeren van fietsen en auto's heeft de eerste maanden van het jaar bijna stil gelegen. Ook aanvullende inkomsten uit bijvoorbeeld abonnementen, bezoekers parkeren en uitrijkaarten zijn ver achter gebleven bij de begroting wat resulteert in een geprognostiseerd tekort van € 3,4 miljoen. Voor de coronacompensatie is op basis van de meicirculaire voor 2021 het uitgangspunt dat deze voor heel 2021 wordt toegekend.

Voor de berekening van het bedrag van 2021 gaan we uit van de berekening van 2020. Op basis hiervan houden we rekening met een bedrag van compensatie van € 2,9 miljoen. Voor 2020 wordt nog een aanvullende coronacompensatie verwacht op basis van cijfers die zijn aangeleverd aan het ministerie.

Tegelijkertijd vallen een aantal bedrijfsvoeringskosten en uitgaven lager uit. Deze is circa € 0,7 miljoen zijn echter een fractie van de achterblijvende inkomsten.

Met het versoepelen van de maatregelen stijgen de inkomsten uit kort parkeren maar nog niet tot het niveau dat is begroot. De komende maanden moeten uitwijzen of de 2e helft van het jaar de begroting wel kan worden gerealiseerd. Het nu ontstane tekort zal naar verwachting niet worden goed gemaakt.

Per 1 januari 2021 heeft de vervlechting met ATEA plaatsgevonden. De financiële vervlechting is pas onlangs een feit. Op de ondersteuning ontbreken de benodigde middelen. Dit is een signaal wat ook andere afdelingen afgeven. Voor de jaarrekening 2021 was de afspraak dat omissies zouden worden gecorrigeerd en de begroting 2022 wordt aangepast op de werkelijke kosten. Het feit dat de subsidie niet gekoppeld is aan het personeel maar centraal is weggezet is daarbij een complicerende factor.

De prognose is tot eind van het jaar is € 0,2 miljoen voordelig.

Binnen het product mobiliteit zal door inzet van meer beleidsuren een tekort ontstaan van € 0,1 miljoen nadelig.

Thema Breda is een duurzame en bestendige stad

AFWIJKINGEN EN PROGNOSE

Het te verwachten resultaat bedraagt € 0,2 miljoen negatief.

In het groenkompas worden de kaders gegeven voor de verdere vergroening in bebouwd gebied. Daarnaast zijn we bezig met het project groene buurtjes om tuinen te vergroenen. Samen met woningbouwcoöperaties wordt er ingezet op vergroening van de woningen binnen deze categorie. Tenslotte is het project vergroening bedrijventerrein Emer-zuid afgerond en wordt bekeken op welke manier dit verder uitgerold kan worden over Breda. In de begroting 2021 is voor het Dierenasiel opgenomen € 0,13 miljoen (overdracht van V&L naar M&M; mei 2020). De factuur van het Dierenasiel in 2020 was € 0,215 miljoen, deze is gebaseerd op een bijdrage van € 1,17 per inwoner, afgesproken in 2017. Oftewel structureel € 0,09 miljoen tekort per jaar. Momenteel zijn we in overleg om het bedrag per inwoner naar beneden te brengen (i.o.m. 7 andere gemeentes en het dierenasiel). Het voorlopig tekort voor 2021 is niet gedekt.

De actsheets duurzaamheidsvisie Breda zijn in 2020 aangepast en goedgekeurd door de Raad. Voor de decembergelden 2019, Geluidsmaatregelen HSL-Zuid wordt in 2021 € 0,2 miljoen uitgegeven aan de combinatie onderzoek en nemen van maatregelen voor circa 20 woningen. Dit betekent dat het resterende bedrag, € 1,9 miljoen, in 2022 en 2023 wordt uitgegeven. Dit is door middel van een begrotingswijziging aangepast in de begroting 2021, 2022 en 2023. Door de rijksoverheid is via de Regeling reductie energiegebruik woningen (RREW) € 2,1 miljoen toegekend. De kosten worden niet volledig in 2021 gemaakt, maar ook in 2022. Daardoor zal er eind 2021 € 1,6 miljoen resteren dat zal worden besteed in 2022.

GEVOLGEN CORONA

Als gevolg van de Coronamaatregelen is boerderij Wolfslaar als doorstroomvoorziening tot eind mei volledig gesloten geweest voor publiek. Dat betekent dat er nauwelijks inkomsten zijn gerealiseerd uit verhuur, verkoop en de horeca. De verwachting is dat dit inkomstenverlies niet wordt goedge maakt in de 2e helft van het jaar en dit zal leiden tot een tekort van tussen de € 0,1 miljoen en € 0,15 miljoen.

