

Duurzaam wonen in Breda

AFWIJKING AMBITIE

Het verwachte financiële resultaat voor het programma Duurzaam wonen in Breda bedraagt € 1,9 miljoen negatief.

Thema Wonen in Breda

AFWIJKINGEN EN PROGNOSE

Het te verwachten resultaat bedraagt nihil.

Inmiddels is het nieuwe Bestuursakkoord 2022-2026 'Dichtbij doen, samen sterk vooruit' gepresenteerd. De insteek van het nieuwe akkoord is om strakker te gaan sturen op woningen voor starters, lage- en middeninkomens. De doelstellingen van het bestuursakkoord zullen op het gebied van Wonen zoveel als mogelijk aansluiten bij de Nationale Woon- en Bouwagenda. Dit is 30% sociaal, 40% midden en 30% vrijesector.

Een deel van de financiële middelen, € 4 miljoen, uit het Bestedingsplan Impuls voor de Woonagenda schuift door naar 2023. Deze middelen zijn bedoeld voor locatiegebonden impulsen voor de bouw van middeldure woningen. Voor een deel van deze projecten is er namelijk naar verwachting nog geen sprake van een hard plan in 2022, daarom schuiven deze middelen door. De reserve versnellingsopgave wonen is hierop aangepast waardoor er per saldo geen afwijking ontstaat.

Thema Verdeling beschikbare ruimte

AFWIJKINGEN EN PROGNOSE

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

Op de geformuleerde hoofdthema's uit de begroting 2022 zien we de volgende afwijkingen:

Ruimtelijke ordening

- De datum van de inwerkingtreding van de Omgevingswet is uitgesteld naar 1 januari 2023. Dit betekent voor de werkzaamheden een aanpassing in de tijd naar de datum van de inwerkingtreding.
- Op dit moment is het nog niet mogelijk de Omgevingsvisie te digitaliseren, omdat de functionaliteit daarvoor in de landelijke voorziening nog niet beschikbaar is. Naar verwachting is deze functionaliteit eind van het jaar beschikbaar.
- Voor inwerkingtreding van de wet maken we nieuw beleid voor dakkapellen zodat per inwerkingtreding van de wet deze veelvoorkomende vergunningen via een snelserviceformule kunnen gaan lopen. Op deze manier kunnen aanvragen omgevingsvergunning voor dakkapellen sneller verleend worden. Dit zou eerst geborgd worden in een parapluplan bestemmingsplan. Nu is er echter voor gekozen om dit door middel van het opstellen van beleid mogelijk te maken. Indien haalbaar, wordt dit ook gedaan voor bijbehorende bouwwerken.
- Hierdoor geven we de eenmalige middelen van € 0,8 miljoen dit jaar niet volledig uit en resteert een bedrag van ongeveer € 0,2 miljoen.

Stedelijke planning en programmering

- We verwachten een positief resultaat op de lasten van € 0,2 miljoen, doordat de extra middelen die zijn toegekend voor de verhoogde woningbouwproductie en voor de borging van integraal beleid nog niet volledig zullen worden ingezet in 2022.
- Uitgangspunt is dat plankosten van faciliterende projecten worden verhaald op de initiatiefnemer. Dat lukt niet altijd, bijvoorbeeld doordat in het verleden vaste bedragen zijn afgesproken of als de gemeente capaciteit in moet zetten voor de afhandeling van WOB-verzoeken. We verwachten hierdoor een afwijking op de inkomsten van € 0,1 miljoen negatief.

- Om de legalisering van de bebouwing op Landgoed Bosweelde mogelijk te maken zijn vanuit 2021 middelen overgeheveld naar 2022 voor een bedrag van € 0,2 miljoen. De uitwerking van de planologische procedure is complex en vraagt nader overleg. Hierdoor bestaat de kans dat het beschikbare bedrag dit jaar nog niet volledig nodig is.
- Op de beschikbare investeringskredieten houden we in 2022 naar verwachting € 0,2 miljoen over. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met het doorschuiven van de uitvoering van de aanleg van het fietspad aan de Hogeschoollaan (Amphia) van 2022 naar 2023.

Thema Grote woonprojecten in de stad

AFWIJKINGEN EN PROGNOSE

Het te verwachten resultaat bedraagt € 2,3 miljoen negatief.

Grondexploitatie ten behoeve van de woningbouw

Voor het onderdeel panden en gronden verwachten we een afwijking van totaal € 0,7 miljoen positief. De afwijking op de lasten bedraagt € 0,8 miljoen negatief. Dit heeft voor € 0,5 miljoen te maken met het langer dan voorzien aanhouden van vastgoed in het Havenkwartier en de Gasthuisvelden door het uitblijven van besluitvorming, onder andere ten aanzien van het cultuurcluster Klavers Jansen en de eigendomsoverdracht van de voormalige rechtbank. Voor € 0,3 miljoen heeft dit te maken met het administratief afboeken van materiële vaste activa om te voldoen aan verslaggevingsvereisten. De afwijking op de baten bedraagt naar verwachting € 1,5 miljoen positief. Dit ontstaat door het realiseren van incidentele verkoopopbrengsten van € 1,1 miljoen. Daarnaast ontstaat een positief resultaat van € 0,3 miljoen door gewijzigde afspraken over de aankoop van het voormalige CSM-terrein.

Daarnaast bestaat het risico op extra kosten voor onderhoud na aankoop van de Spindel in Bavel voor maatschappelijke doeleinden.

Op 17 december 2020 heeft de raad ingestemd om samen met de provincie Noord-Brabant het voormalige CSM-terrein aan te kopen van Corbion. De koopovereenkomst is op 25 januari 2021 door alle partijen ondertekend en de levering van het voormalige CSM-terrein heeft op 28 januari 2021 plaatsgevonden. De provincie Noord-Brabant en de gemeente Breda zijn hiermee gezamenlijk onverdeeld eigenaar geworden van het voormalige CSM-terrein, ieder voor de helft. In de koopovereenkomst is een betalingsschema overeengekomen voor betaling van de totale koopsom van € 21,9 miljoen. Corbion heeft het verzoek gedaan om, in afwijking van de koopovereenkomst, alle resterende termijnbetalingen uiterlijk op 30 juni 2022 te mogen ontvangen. De gemeente en provincie hebben hiermee ingestemd onder voorwaarde dat Corbion een korting op de totale koopsom van € 0,78 miljoen verstrekke. Het college van Breda heeft op 27 juni 2022 een positief besluit genomen. De afspraken zijn vastgelegd in een allonge op de koopovereenkomst, die door de gemeente, provincie en Corbion is ondertekend. De gezamenlijke restantschuld bedroeg € 9,17 miljoen (ofwel € 9,95 miljoen minus de korting van € 0,78 miljoen). Het aandeel van Breda in dit bedrag was 50%, ofwel € 4,585 miljoen. Conform de allonge hebben de gemeente en provincie het restantbedrag betaald. Voor de aankoop is eind 2020 door de raad een krediet gevoteerd van € 10,95 miljoen. Door de korting is de aankoopprijs voor het gemeentelijk aandeel € 0,39 miljoen lager. Dit bedrag van het krediet kan vrijvallen. De voorziening die destijds getroffen is bij de aankoop van het CSM-terrein, kan worden verlaagd van € 8,8 miljoen naar € 8,4 miljoen. Deze voorziening is namelijk gebaseerd op het verschil tussen enerzijds het aankoopbedrag versus de waarde van het terrein op basis van de vigerende bestemming in huidige staat en toestand (€ 4,3 miljoen).

Onderdeel grondexploitaties (wonen): nadelig resultaat van € 3,0 miljoen. Voor de bestuursrapportage 2022 zijn alle grondexploitaties tussentijds beoordeeld en zondig herzien. Dit laatste is het geval als er ten opzichte van de jaarrekening 2021 relevante afwijkingen zijn opgetreden. De cijfers van deze herzieningen vormen de basis voor de prognose van het jaarresultaat 2022.

In 2022 zijn er 19 lopende grondexploitaties. Hiervan zijn er 3 nieuwe grondexploitaties die begin 2022 door de raad zijn vastgesteld en geopend. Van de overige grondexploitaties zijn er 9 herzien en 7 gehandhaafd.

Het voorspeld jaarresultaat over 2022 van alle grondexploitaties is € 0,9 miljoen positief. Daarbij past de kanttekening dat dit cijfer voor de bestuursrapportage de best mogelijke inschatting is, maar dat deze door het ontbreken van informatie over de macro-economische situatie een grote mate van onzekerheid kent.

De prognose van € 0,9 miljoen is opgebouwd uit:

- € 0,3 miljoen als gevolg van liquidatie van 1 grondexploitatie met een positief resultaat.
- € 0,4 miljoen door tussentijdse winstnemingen bij 6 grondexploitaties, waarvan 2 negatieve (“geld terug”).
- € 0,1 miljoen vrijval voorziening als gevolg van diverse mutaties van grondexploitaties met een negatief resultaat.

Van het verwachte positieve resultaat van € 0,9 miljoen heeft € 0,6 miljoen betrekking op grondexploitaties voor wonen, dit wordt verantwoord in programma Duurzaam Wonen in Breda. Het overige deel is toe te schrijven aan grondexploitaties voor werken en is verantwoord onder programma Ondernemend Breda.

In de begroting 2022 was een positief resultaat van € 3,6 miljoen ingeboekt voor alle grondexploitaties in programma Duurzaam wonen onder het thema grote woonprojecten in de stad.

Van het ingeboekte resultaat ad € 3,6 miljoen wordt verwacht dat slechts € 0,6 miljoen wordt gerealiseerd. Dit betekent dat voor het onderdeel grondexploitaties per saldo een nadeel wordt verwacht van € 3,0 miljoen.

Thema Bereikbaar Breda

AFWIJKINGEN EN PROGNOSE

Het te verwachten resultaat bedraagt nihil.

Mobiliteit

Worden nog geen afwijkingen verwacht in 2022.

Parkeren

De omzetcijfers herstellen zich vanaf februari 2022, het tekort t/m juni 2022 is € 0,24 miljoen, waarbij het straat parkeren vanaf februari 2022 het niveau van de begroting 2022 overschrijdt. De inkomsten uit de parkeergarages stijgen, maar blijven achter in het herstel van de omzet, dit was in 2021 ook het geval. Het tekort ten opzichte van de maand mei is afgenomen met € 0,1 miljoen. De verwachting is, dat zonder lockdowns, het tekort eind 2022 nihil is.

Thema Breda is een duurzame en bestendige stad

AFWIJKINGEN EN PROGNOSE

Het te verwachten resultaat bedraagt nihil.

Milieubeheer

In de meircirculaire 2022 is in tegenstelling tot eerdere berichten geld vrijgemaakt voor de uitvoering van het Klimaatakkoord. Voor Breda gaat het om € 0,98 miljoen. Het is niet meer mogelijk om deze gelden in 2022 te besteden, aangezien voor de uitvoering (van het opgestelde plan) van de extra projecten ook extra mensen nodig zijn. Met de werving is gestart. Voorgesteld wordt om de resterende middelen van € 0,98 miljoen over te hevelen naar 2023.

Natuur- en milieueducatie

Worden nog geen afwijkingen verwacht in 2022.

Openbaar groen en (openlucht) recreatie

Worden nog geen afwijkingen verwacht in 2022.

Groen en water

Worden nog geen afwijkingen verwacht in 2022.

Toelichting investeringen

Worden nog geen afwijkingen verwacht in 2022.

