

# **Paragraaf Grondbeleid**

## INLEIDING

In deze paragraaf leggen we verantwoording af over ons grondbeleid. We geven een beeld van de herzieningen van de grondexploitaties (eind 2025). 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 binnen de voorraad panden en gronden. 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 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. Het aantal grondexploitaties is opnieuw gedaald. Eind 2025 is de grondexploitatie Stationskwartier beëindigd, terwijl er in 2025 geen nieuwe grondexploitaties zijn opgestart. Dat beeld gaat veranderen. Naar verwachting worden in 2026 tenminste 5 nieuwe grondexploitaties ter goedkeuring aangeboden aan de gemeenteraad, terwijl er in datzelfde jaar maar 1 wordt beëindigd.

## ONTWIKKELINGEN

De inflatie is de laatste jaren iets gedaald, maar lag over 2025 nog steeds op 3,3%. Ook België kende een relatief hoge inflatie van 4,5%. Europa als geheel zit inmiddels al wel op het gewenste streefcijfer van 2%. De woningmarkt staat nog steeds onder druk. Ondanks alle inspanningen bij nieuwbouw en een toename van het aanbod door de verkoop (uitponing) van particuliere huurwoningen blijft de krapte groot. Begin 2026 is de gemiddelde prijs van een koopwoning in Nederland de grens van € 500.000 gepasseerd. Het zorgen voor voldoende aanbod (lokaal en nationaal) blijft dan ook van groot belang.

De kosten verbonden aan grondexploitatie zijn gestabiliseerd. Maar blijvend hoge prijzen en een tekort aan personeel drukken hun stempel op de grond-, weg- en waterbouwsector. En ook de gemeentelijke plankosten worden beïnvloed door de krappe arbeidsmarkt. De problematiek door stikstof en congestie op het stroomnet blijft verder onverminderd zorgelijk.

Om onze grondexploitaties aan te laten sluiten bij de marktsituatie passen we de rekenparameters van ons grondexploitatie-model jaarlijks aan. Deze marktsituatie is in grote lijnen onveranderd. Daarom geldt dat ook voor de parameters kosten- en opbrengstenstijging. De rekenrente volgt de prognose van de omslagrente. Daarmee volgen we de voorschriften van het BBV. De rente is nu 1,5% en zal, volgens prognose de komende jaren langzaam stijgen tot ongeveer 3,0%.

Een belangrijke ontwikkeling blijft de centralere rol die het Rijk wil innemen op het gebied van de woningmarkt en de ruimtelijke ordening. In onze plannen voor gebiedsontwikkeling zitten we qua betaalbare woningbouw inhoudelijk vrijwel op één lijn met vorige kabinetten. Wat het nieuwe kabinet aan beleid gaat ontwikkelen, is nog niet bekend. 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 'CrossMark/grote projecten'. In het programma Duurzaam wonen in Breda zijn de resultaten van de grondexploitaties 'wonen' opgenomen. Het totale resultaat grondexploitatie was in 2025 € 5,8 miljoen.

Bedragen x €1.000

Resultaat grondexploitatie 2025	Totaal	Werken programma Ondernemend Breda	CrossMark programma Ondernemend Breda	Wonen programma Duurzaam wonen in Breda
Beëindiging van positieve grondexploitaties				
Tussentijdse winstnemingen in positieve grondexploitaties	2.710	1.650		1.060
Vrijval uit de voorziening grondexploitaties	3.047		2.062	985
<b>Resultaat grondexploitatie 2025</b>	<b>5.757</b>	<b>1.650</b>	<b>2.062</b>	<b>2.045</b>

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

In 2025 zijn geen positieve grondexploitaties beëindigd. Op grond van het BBV waren we verplicht om tussentijds winst te nemen bij een aantal grondexploitaties met een verwacht positief eindresultaat. Dit leverde een resultaat op van € 2,7 miljoen. Wijzigingen in de grondexploitaties met een verwacht negatief eindresultaat leidden tot mutaties in de voorziening grondexploitaties. Per saldo verbeterden de negatieve grondexploitaties en was er vrijval. De voorziening kon worden verlaagd met € 3,0 miljoen. Het resultaat vanuit grondexploitatie komt daarmee uit op afgerond € 5,8 miljoen positief en is incidenteel.

Hierbij tekenen we aan dat € 1,8 miljoen van de € 3,0 miljoen vrijval uit de voorziening grondexploitaties voor rekening komt van de beëindigde grondexploitatie Stationskwartier. De laatste nog onverkochte kavel (De Hoven) is vanuit die grondexploitatie verplaatst naar de voorraad panden en gronden, omdat de kavel voorlopig niet meer actief in verkoop is. Om het marktrisico van die kavel af te dekken, troffen we een extra voorziening duurzame waardevermindering. De € 1,8 miljoen vrijval uit de voorziening grondexploitaties kent dus een negatieve tegenhanger, namelijk de extra voorziening op de panden- en grondenlijst.

Het jaarresultaat op grondexploitatie van € 5,8 miljoen wordt volgens interne beleidsregels afgedragen aan de gemeentelijke algemene reserve. Het is daarom niet meer direct beschikbaar om toekomstige negatieve jaarresultaten op te vangen wanneer die zich voordoen. In die situatie moet dan weer een beroep worden gedaan op de algemene reserve. De commissie BBV adviseert vanwege deze bekende schommelingen in jaarresultaten om tussentijdse winstneming te presenteren in een bestemmingsreserve.

## HERZIENING GRONDEXPLOITATIES

We hebben de gemeentelijke grondexploitaties herzien voor de jaarrekening 2025. Waar nodig herzien we ze medio 2026 opnieuw. Wijzigingen in onze verwachtingen verwerken we dan in de prognoses als inbreng voor de begroting 2027 en de bestuursrapportage 2026. Deze herzieningsronde gelden onderstaande parameters.

Parameters grondexploitatie	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Rente	1,5%	1,0%	1,5%	2,0%	2,0%	2,5%	2,5%	3,0%	3,0%
Opbrengstenstijging	3,5%	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenstijging	4,0%	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

De werkelijke rente die we volgens BBV-voorschrift aan de kosten en opbrengsten uit 2025 toerekenen, is 1,50%. Voor de jaren vanaf 2026 volgt de renteparameter de prognose van de gemeentelijke omslagrente. Dat laatste is verplicht op grond van het BBV. De rente bedraagt nu 1,5% en loopt volgens prognose de komende jaren langzaam op tot ongeveer 3,0%.

We gebruiken de jaarlijkse publicatie Outlook Grondexploitatie van bureau Metafoor om de parameters voor de stijging van de 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 opbrengstcategorïeën. 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 2025 gingen we voor Breda uit 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 opbrengstcategorïeën in de Bredase grondexploitatie.

De woningmarkt blijft onder druk staan. Ondanks alle inspanningen bij nieuwbouw en een toename van het aanbod door verkoop (uitponing) van particuliere huurwoningen blijft de krapte groot. Daarom valt de verwachte opbrengstenstijging op basis van de cijfers van Metafoor net zo hoog uit als bij de vorige jaarrekening. De verwachte kostenstijging ligt als geheel een fractie lager. Maar blijvend hoge prijzen en een tekort aan personeel drukken hun stempel op de grond-, weg- en waterbouwsector. Ook de gemeentelijke plankosten nemen toe door stijgende lonen als gevolg van de krappe arbeidsmarkt.

## 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 2024	Mutatie	Jaarrekening 2025 voor resultaatneming	Tussentijdse winstneming	Beëindigd	Rente effect winstneming	Jaarrekening 2025 na resultaatneming
<b>Werken</b>	<b>3.487</b>	<b>2.062</b>	<b>5.549</b>	<b>-1.650</b>		<b>-63</b>	<b>3.836</b>
Verzamelcomplex	535	431	966	-210		-9	747
Bedrijventerrein							
Werkdonken	1.673	465	2.138	-250		-6	1.882
Rithmeesterpark	1.279	1.167	2.446	-1.190		-48	1.207
<b>Wonen</b>	<b>15.292</b>	<b>5.976</b>	<b>21.268</b>	<b>-1.060</b>		<b>-29</b>	<b>20.178</b>
Verzamelcomplex	964	-47	916	-160		-6	750
Woningbouw							
Eikberg	986	483	1.469				1.469

Bedragen x €1.000

Calandstraat middenhuur	316	866	1.182	-890		-22	270
Waregemstraat middenhuur		219	219				219
Meulenspie middenhuur	709	1.365	2.073				2.073
Westerhagelaan-Muizenberglaan	224	316	541	-10		-1	530
Woonakker	12.092	2.775	14.868				14.868
<b>Totaal positieve grondexploitaties</b>	<b>18.778</b>	<b>8.038</b>	<b>26.817</b>	<b>-2.710</b>		<b>-93</b>	<b>24.014</b>



De verwachte verdien capaciteit (het totaal aan resterende positieve planresultaten op eindwaarde) was eind 2025 € 26,8 miljoen vóór winstneming. Dat is € 8,0 miljoen meer dan een jaar geleden. Hoofdoorzaken hiervan zijn gestegen grondopbrengsten voor zowel woningbouw als bedrijfskavels door schaarste en enkele meevallers aan de kostenkant bij de post bouw- en woonrijp maken. Dit zijn de grootste wijzigingen:

- Woonakker: verbetert met € 2,8 miljoen. Extra woningen in het stedenbouwkundig plan plus de indexatie van grondprijzen zorgen voor een hogere totale grondopbrengst.
- Meulenspie middenhuur: verbetert met € 1,4 miljoen. Het resultaat verbetert door actualisatie van de grondprijzen en vooral door lagere kosten voor woonrijp maken. De marktpartij doet en betaalt dat.
- Rithmeesterpark: verbetert met € 1,2 miljoen. Door gestegen prijzen voor schaarse bedrijfsgrond en door extra opbrengsten, omdat bedrijven groter bouwen dan de m<sup>2</sup> waarop de grondprijs is gebaseerd.
- Calandstraat middenhuur: verbetert met € 0,9 miljoen. De grondverkoop via tender heeft meer opgebracht dan geraamd. Daarnaast maakt de marktpartij nu woonrijp en betaalt dat.
- Eikberg: verbetert met € 0,5 miljoen. Door gestegen prijzen voor enkele kleinere bedrijfskavels.
- Werkdonken: verbetert met € 0,5 miljoen. Door gestegen prijzen voor enkele kleinere bedrijfskavels.
- Verzamelcomplex Bedrijventerrein: verbetert met € 0,4 miljoen. Door gestegen prijzen voor enkele kleinere bedrijfskavels.

De genoemde verdien capaciteit van € 26,8 miljoen is deels eind 2025 vrijgekomen. Door tussentijdse winstnemingen in 6 nog doorlopende grondexploitaties valt € 2,7 miljoen vrij. Deze tussentijdse winstnemingen zijn verplicht volgens het BBV. Na de verwerking van deze tussentijdse winstnemingen en het bijbehorende rente-effect resteert voor 2026 en verder een verdien capaciteit van € 24,0 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      Jaarrekening 2024 Mutatie Jaarrekening 2025 voor Beëindigd Jaarrekening 2025 na

Bedragen x €1.000

voorziening grondexploitaties op eindwaarde			beëindiging		beëindiging
<b>CrossMark</b>	<b>4.503</b>	<b>-2.062</b>	<b>2.441</b>	<b>-1.863</b>	<b>578</b>
Stationskwartier	3.672	-1.809	1.863	-1.863	beëindigd
Klavers Jansen	832	-254	578		578
<b>Wonen</b>	<b>10.867</b>	<b>-985</b>	<b>9.882</b>		<b>9.882</b>
Waregemstraat middenhuur	209	-209			
<b>Bouwerijen</b>	<b>8.575</b>	<b>-847</b>	<b>7.728</b>		<b>7.728</b>
Donkerstraat	982	151	1.133		1.133
Stadionstraat	1.100	-79	1.021		1.021
<b>Totaal negatieve grondexploitaties</b>	<b>15.370</b>	<b>-3.047</b>	<b>12.323</b>	<b>-1.863</b>	<b>10.460</b>
<b>Totaal Voorziening Grondexploitaties</b>					

Het totaal aan negatieve planresultaten daalde in 2025 met € 3,0 miljoen. De grootste wijzigingen:

- Stationskwartier: verbetert met € 1,8 miljoen. Oorzaak is de uitname van bouwkaavel De Hoven naar de voorraad panden en grond, omdat de kavel tijdelijk uit verkoop is gehaald. De boekwaarde (toerekenbare kosten) van De Hoven was hoger dan de geraamde verkoopopbrengst. Daardoor verbetert de grondexploitatie door de uitname en wordt het marktrisico feitelijk verplaatst naar de panden- en grondenlijst. Om dat marktrisico af te dekken, is een extra voorziening duurzame waardevermindering getroffen. De € 1,8 miljoen vrijval uit de voorziening grondexploitaties kent zodoende een negatieve tegenhanger in de gestegen voorziening op de panden- en grondenlijst.
- Bouwerijen: verbetert met € 0,8 miljoen. Een uitgevoerde taxatie levert hogere grondopbrengsten op.
- Klavers Jansen: verbetert met € 0,3 miljoen. Er zijn hogere grondprijzen behaald bij grondverkoop.
- Waregemstraat: verbetert met € 0,2 miljoen. Hoofdoorzaak is dat de marktpartij nu het plangebied woonrijp maakt en dat betaalt. Het resultaat van de grondexploitatie verandert daardoor van € 0,2 miljoen negatief naar € 0,2 miljoen positief. Om die reden komt Waregemstraat tevens voor in de tabel met positieve grondexploitaties, met ook daar een verbetering van € 0,2 miljoen.

## VOORZIENING GRONDEXPLOITATIES

Volgens 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 2025 € 15,4 miljoen. Omdat de negatieve grondexploitaties zich in 2025 financieel voordelig ontwikkelden, verlaagden we de voorziening met € 3,0 miljoen tot afgerond € 12,3 miljoen. In 2025 hebben we 1 grondexploitatie met een negatief saldo afgerond waarvoor de voorziening nodig was. Het gaat daarbij om Stationskwartier. Daarom is € 1,9 miljoen ingezet om het negatief eindsaldo van die grondexploitatie af te dekken. Na die inzet had de voorziening Grondexploitaties eind 2025 een omvang van afgerond € 10,5 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 2025. De omvang daarvan kunnen we steeds pas na de afronding van een boekjaar bepalen. Wel hebben we de gerealiseerde winstnemingen eind 2025 verwerkt in de eindwaardes van de 6 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 2025	Prognose 2026	Prognose 2027	Prognose 2028	Prognose 2029	Prognose 2030	Prognose 2031	Prognose 2032	Prognose 2033	Prognose 2026-2033
<b>CrossMark</b>										
Stationskwartier (beëindigd)	-1.863									
Klavers Jansen				-578						-578
<b>Werken</b>										
Verz. Bedrijventerrein				747						747
Werkdonken			1.882							1.882
Rithmeesterpark				1.207						1.207
<b>Wonen</b>										
Verz. Woningbouw				750						750
Eikberg			1.469							1.469
Calandstraat middenhuur			270							270
Waregemstraat middenhuur				219						219
Meulenspie middenhuur				2.073						2.073
Bouverijen				-7.728						-7.728
Westerhageln - Muizenbergl'n					530					530
Woonakker									14.868	14.868
Donkerstraat			-1.133							-1.133
Stadionstraat		-1.021								-1.021
<b>Totalen</b>	<b>realisatie 2025</b>	<b>prognose 2026</b>	<b>prognose 2027</b>	<b>prognose 2028</b>	<b>prognose 2029</b>	<b>prognose 2030</b>	<b>prognose 2031</b>	<b>prognose 2032</b>	<b>prognose 2033</b>	<b>prognose 2026-2033</b>
<b>planresultaten negatief per jaar</b>	<b>-1.863</b>	<b>-1.021</b>	<b>-1.133</b>	<b>-8.306</b>						<b>-10.460</b>
<b>planresultaten positief per jaar</b>			<b>3.620</b>	<b>4.997</b>	<b>530</b>				<b>14.868</b>	<b>24.014</b>

De winstnemingen van € 2,71 mln eind 2025 zijn reeds in de eindwaardes van de betreffende grondexploitaties verwerkt.

## BIJDRAGE RESERVE FIBI

In december 2023 stelde de gemeenteraad de nota 'Financiële bijdragen kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving' vast, afgekort tot FIBI. Deze nota is de opvolger van de nota Bovenwijkse Voorzieningen. Sinds 1 januari 2025 is een bijdrage aan de reserve FIBI 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 FIBI verschuldigd is door de vaststelling van een bestemmingsplan of omgevingsplan in een actieve grondexploitatie. In 2025 hebben geen afdrachten plaatsgevonden.

Binnen de huidige portefeuille van grondexploitaties zijn de komende jaren geen afdrachten meer aan de orde, omdat overal nu een bestemmingsplan of omgevingsplan van kracht is. Een uitzondering vormt de grondexploitatie Woonakker. Daar kan een kleine correctie aan de orde zijn op de in 2024 al gedane afdracht. Zodra het goedgekeurde bestemmingsplan de status 'onherroepelijk' bereikt, wordt dit duidelijk.

Bedragen x €1.000

Te betalen bijdragen FIBI voor lopende grondexploitaties	Realisatie 2025	Prognose 2026 t/m 2034
Woonakker		PM
<b>Totale bijdrage FIBI ten laste van resultaat grondexploitatie</b>		

## 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 op 31 december 2025 bedroeg € 52,5 miljoen. Ten opzichte van een jaar eerder is de totale waarde met € 9,4 miljoen toegenomen.

De strategische bezittingen omvatten objecten op locaties die zijn aangewezen in de omgevingsvisie of die vanwege hun ligging als strategisch worden beschouwd. De waardering hiervan wordt jaarlijks getoetst en zo nodig aangepast aan de actuele 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 objecten zijn de bezittingen 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 1-1-2025	Correcties	Aankoop	Verkoop	Afschrijving	Totaal mutaties	Af: Mutatie voorziening	Waarde 31-12-2025
Af te stoten bezittingen	0,5							0,5
Erfpacht en langdurig verhuurd	11,5		0,2			0,2		11,7
Strategisch bezit	31,0		10,2		-0,2	10,0	0,7	40,3
<b>Totaal</b>	<b>43,1</b>	<b>0,0</b>	<b>10,3</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,2</b>	<b>10,1</b>	<b>0,7</b>	<b>52,5</b>

Een substantieel deel van de boekwaarde van de strategische voorraad is gelegen in het Havenkwartier, Gasthuisvelden en het CSM-terrein. De overige objecten bestaan uit agrarische gronden en verspreid liggende percelen en panden binnen de stad. Deze zijn getoetst aan de geldende bestemming en de bijbehorende marktwaarde. Op gebouwen die in gebruik zijn, wordt jaarlijks afgeschreven. Hierdoor neemt deze boekwaarde geleidelijk af.

In 2025 is de voorraad vooral toegenomen door de aankoop van de panden en gronden op het Seeligterrein. In 2025 hebben geen (grond)verkopen plaatsgevonden en zijn er geen panden of gronden overgedragen naar de grondexploitaties. Daarnaast is in 2025 voor € 0,2 miljoen afgeschreven. De voorziening voor duurzame waardevermindering is in 2024 met € 0,7 miljoen verhoogd als gevolg van de herwaardering van de gronden aan de Hoven.

## **RISICO'S EN WEERSTANDSVERMOGEN**

De huidige methodiek van risicomanagement is gebaseerd op de nota Risicobereidheid en weerstandsvormogen uit 2018. De risico's van grondexploitaties zijn onderdeel van de totale risicopositie van de gemeente Breda. Ze worden gedekt vanuit onze totale weerstandscapaciteit.

Bij deze jaarrekening 2025 is voor de risico's verbonden aan de actieve grondexploitaties en aan de voorraad panden en gronden in totaal € 7,5 miljoen aan weerstandscapaciteit nodig. Dat is € 5,9 miljoen minder dan we hadden berekend voor de begroting 2026 (€ 13,4 miljoen) en € 6,0 miljoen minder dan we hadden berekend bij de jaarrekening 2024 (€ 13,5 miljoen).

De oorzaak voor dit verminderd beslag op gemeentelijke weerstandscapaciteit ligt in het hanteren van een andere methodiek. We lichten dit verder toe in de paragraaf Weerstandsvormogen en risicobeheersing.

Paragraaf Grondbeleid .....1