

Duurzaam wonen in Breda

TOTAAL PROGNOSE

Het verwachte financiële resultaat voor het programma Duurzaam wonen in Breda bedraagt € -1,5 miljoen.

Thema Verdeling beschikbare ruimte

AFWIJKINGEN EN PROGNOSE

Het te verwachten resultaat bedraagt € -0,9 miljoen.

- **Stedelijke planning en programmering: € -0,9 miljoen**
 - In totaal verwachten we een tekort van € 0,3 miljoen voor de projecten: Kemelstede, Klokkenberg, UWV locatie, HERO, Fokkema en Blossem. Dit tekort komt onder andere door langere doorlooptijden, complexere situaties en intensievere vergunningstrajecten. Het gevolg is dat we deze kosten niet extern kunnen doorbelasten en woningen later worden opgeleverd.
 - Vanwege het toenemende aantal Woo-verzoeken leidt dit tot een verwacht tekort van € 0,1 miljoen.
 - Door de herijking van grote gebiedsprogramma's en projectinhoudelijke redenen zijn er minder uren geschreven op rendabele investerings- en grondexploitatieprojecten. Deze tekorten kunnen niet aan de investeringen en grondexploitatieprojecten worden toegerekend en moeten daarom voor € 0,5 miljoen worden gedekt uit de exploitatiebudgetten.

Thema Grote woonprojecten in de stad

AFWIJKINGEN EN PROGNOSE

Het te verwachten resultaat voor dit thema bedraagt € -1,4 miljoen.

- **Grondexploitaties wonen: € 1,2 miljoen**

In dit thema zijn de grondexploitaties wonen ondergebracht. Op basis van de halfjaarherziening wordt voor deze grondexploitaties een resultaat voorzien van € 1,2 miljoen. Dit resultaat is volledig toe te wijzen aan tussentijdse winstnemingen.

De grondexploitaties werken en de grondexploitaties CrossMark zijn opgenomen in Programma Ondernemend Breda. Hieronder wordt ingegaan op het beeld van alle grondexploitaties.

Integraal beeld halfjaarherziening grondexploitaties

Voor deze bestuursrapportage zijn de volgende grondexploitaties tussentijds beoordeeld en indien nodig herzien:

- Programma 2 Ondernemend Breda
 - Thema stimuleren economische ontwikkeling in Breda: grondexploitaties Werken (€ 0,5 miljoen) door (verplichte) tussentijdse winstnemingen.
 - Thema grote projecten: grondexploitaties CrossMark (€ 1,8 miljoen)
In januari 2025 is door de gemeenteraad besloten de

gebiedsontwikkeling Stationskwartier af te ronden en de locatie de Hoven aan de Spoorstraat tijdelijk te temporiseren. Met het afsluiten van de gebiedsontwikkeling wordt de grond van locatie de Hoven ingebracht in de grondvoorraad. De boekwaarde van de grond is hoger dan de geraamde opbrengsten wat leidt tot een positief resultaat (€ 0,6 miljoen) voor de grondexploitatie. Het verwachte negatieve resultaat is lager waardoor de vrijval van de voorziening van € 1,8 miljoen plaats vindt.

- Programma 3 Duurzaam Wonen in Breda
 - Thema grote woonprojecten in de stad: grondexploitaties wonen (€ 1,2 miljoen) door (verplichte) tussentijdse winstnemingen.
 - In januari 2025 is door de gemeenteraad besloten de gebiedsontwikkeling Stationskwartier af te ronden en de locatie de Hoven aan de Spoorstraat tijdelijk te temporiseren. Daarnaast is besloten de grondexploitatie Stationskwartier te wijzigen door de locatie de Hoven over te hevelen naar de strategische voorraad panden en gronden.

Herziening van grondexploitaties zijn noodzakelijk als er ten opzichte van de jaarrekening 2024 relevante afwijkingen zijn opgetreden. Daarnaast herzien we grondexploitaties ook tussentijds wanneer er substantiële wijzigingen zijn. Vallen deze buiten de vastgestelde kaders van de grondexploitatie, dan vragen we voor de gewijzigde grondexploitatie opnieuw goedkeuring aan de gemeenteraad.

Medio 2025 zijn 2 van de 15 lopende grondexploitaties aangepast in vergelijking met de jaarrekening 2024. De cijfers van de halfjaarherzieningen vormen de basis voor de prognose van het jaarresultaat 2025. Op basis van de huidige inzichten wordt voor alle grondexploitaties voor 2025 een resultaat verwacht van € 3,5 miljoen. Dit bedrag is toe te schrijven aan het sluiten van een grondexploitatie waardoor de voorziening vrij valt en de verplichte tijdelijke winstnemingen. Het verwachte resultaat gebaseerd op de halfjaarherziening is opgebouwd uit:

- een resultaat van € 1,8 miljoen voor één af te sluiten grondexploitatie in 2025 waardoor de voorziening vrij valt;
- een resultaat van € 1,8 miljoen door (verplichte) tussentijdse winstnemingen bij 7 grondexploitaties.

- **Panden en gronden: € -2,6 miljoen**

- De sloopkosten van de opstallen aan de Frankenthalerstraat zijn door asbest- en bodemsanering, die niet waren voorzien, hoger uitgevallen dan oorspronkelijk geraamd. Daarnaast moest één van de loodsen vanwege veiligheidsrisico's eerder dan gepland worden gesloopt en deze versnelde uitvoering bracht extra kosten met zich mee. Hierdoor ontstaat een resultaat van € -0,2 miljoen.
- Voor de locatie de Hoven dient een duurzame waardevermindering getroffen te worden, omdat de actuele marktwaarde lager is dan de boekwaarde. De voorziening duurzame waardevermindering wordt ingeschat op € 2,4 miljoen. Dit bedrag is hoger dan eerder is aangegeven in het raadsvoorstel (zaaknummer: 4427354). De afwijking komt voort uit een recente hertaxatie van de locatie. Richting 2029, of eerder als de gewijzigde omstandigheden daar aanleiding toe geven, wordt de ontwikkeling weer opgepakt.

Thema Bereikbaar Breda

AFWIJKINGEN EN PROGNOSE

Het te verwachten resultaat bedraagt € 0,5 miljoen.

- **Mobiliteit: € 0**
 - Bij het opstellen van de begroting 2025 was de planning om eind 2025 te starten met de aanleg van de fietsbrug over de Singel. De uitvoering hiervan kan pas starten na afronding van de herinrichting van de Generaal Maczekstraat, om zo niet teveel wegen gelijktijdig af te sluiten. De start van de werkzaamheden voor de herinrichting van de Generaal Maczekstraat is echter vertraagd, waardoor de realisatie van de fietsbrug doorschuift naar eind 2026.
 - Voor de verbetering van de fietsroute tussen de binnenstad en de Haagse Beemden werken we dit jaar de planvorming uit voor een deel van dit traject. Uitvoering zal echter pas in 2026 plaats kunnen vinden.
- **Parkeren: € 0,5 miljoen**
 - De afronding van de parkeerregulering van de schil wordt over de jaarwisseling heen getild. De laatste wijken volgen in 2026. De renovatie van de Barones start dit jaar. Gezien de omvang van de werkzaamheden zal dit meer tijd vragen en zal niet dit jaar volledig zijn afgerond. Tenslotte wordt de parkeerstrategie beeldvormend besproken met de gemeenteraad na het zomerreces en zal die bespreking het vervolg bepalen.
 - De omzet van het parkeerbedrijf laat een positieve trend zien. Met name op het straatparkeren. In combinatie met een aantal kostenbeheersende maatregelen en op basis van de nu beschikbare cijfers verwachten we een positief jaarrekeningresultaat van € 0,5 miljoen.

Thema Breda is een duurzame en bestendige stad

AFWIJKINGEN EN PROGNOSE

Het te verwachten resultaat bedraagt € 0,3 miljoen.

- **Milieubeheer: € 0,4 miljoen**
 - *OMWB werkprogramma*
Op dit moment verwachten we € 0,1 miljoen minder uit te geven dan begroot. Dit komt voornamelijk doordat de uitvoering van het OMWB werkprogramma achterloopt op de begroting.
 - *Klimaatbegroting*
Door netcongestie vergt een aantal projecten meer tijd, zoals energyhubs Steenakker en Frankenthaler en Bredase Aanpak Laadinfrastructuur.
In het onderdeel gebouwde omgeving is de planning van de aanpak gespikkeld bezit Brabantpark opgeschoven vanwege het nog niet verkrijgen van de omgevingsvergunning Flora en fauna. Dit heeft ook effect op het aantal subsidieaanvragen Volkshuisvestingsfonds tranche 2 dit jaar.

- *Volkshuisvestingsfonds, tranche 1*
Ook dit jaar hebben we de subsidieplafonds maximaal gesteld, zodat we een eventuele toename aan subsidieaanvragen kunnen toekennen. De subsidieregeling van het Volkshuisvestingsfonds (tranche 1) wordt in 2025 naar verwachting niet volledig besteed. Het aantal reguliere aanvragen voor woningen is lager dan verwacht. Financieel verwachten we € 1,6 miljoen minder cofinanciering dit jaar nodig te hebben. Dit heeft geen financieel effect op de begroting aangezien een lager bedrag onttrokken wordt aan de algemene reserve. Het betreft een 10-jarige subsidieregeling. We zijn doorlopend met de doelgroep in gesprek over versimpelen/ondersteunen van de subsidieaanvragen.
- *Volkshuisvestingsfonds, tranche 2*
Ook bij Tuinzigt hebben we de subsidieplafonds op maximaal gesteld. We verwachten minder aanvragen te verstrekken. Dit leidt naar verwachting tot een resultaat van € 0,3 miljoen. Ook hier gaat het om een subsidie die 10 jaar loopt.
- **Openbaar groen en (openlucht) recreatie: € -0,1 miljoen**
Het zomerseizoen is in 2025 al vroeg gestart. Het resultaat is afhankelijk van het weer, maar voor nu wordt op crowdmanagement een overschrijding van € 0,1 miljoen verwacht. De kosten voor het crowdmanagement worden voor het grootste gedeelte gedekt uit extra parkeeropbrengsten. Daarnaast is er veel overlast van ganzen bij zowel de Galderse Meren als de Asterdplas. Hier moet extra op ingezet worden door het vegen van de ligweides en het strand vrij maken van uitwerpselen.
- **Biodiversiteit: € 0**
 - Binnen het Natuurnetwerk richten we 4 terreinen in. In het najaar (na het broedseizoen) starten we met de realisatie, daarbij zijn we o.a. afhankelijk van weersomstandigheden. Naar verwachting worden een nieuw bos aan de Marellenvweg en een nieuw bos aan de Overaseweg binnen dit jaar afgerond. Landgoederenzone Haagse Beemden-Zuid en Lage Vuchtpolder fase 2, lopen door in 2026.
 - Het haalbaarheidsonderzoek en ontwerp voor de ecologische verbindingzones (EVZ's) Mark, Aa of Weerijns en Singels is met twee maanden vertraagd door beschikbaarheid van capaciteit. Hierdoor start de inrichting van de eerste deeltrajecten niet eind 2025, maar in 2026.
 - Het Ommetje Haagse Beemden is gerealiseerd, maar kan pas in gebruik genomen worden zodra de Landgoederenzone Haagse Beemden is ingericht met nieuwe wandelroutes.

Algemene reserve

- Financieel verwachten we € 1,6 miljoen minder cofinanciering dit jaar nodig te hebben voor Volkshuisvestingsfonds (tranche 1), waardoor de onttrekking uit de reserve € 1,6 miljoen lager zal zijn in 2025.

Investerings Duurzaam wonen in Breda

- **Wonen**
Via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) worden leningen verstrekt aan particulieren, zodat zij energiebesparende maatregelen aan hun woning kunnen treffen. We verwachten vanwege de bijgestelde prognose dat € 1,0 miljoen van de geplande uitgaven voor wonen verschuift naar latere jaren.

- **Parkeren**

In 2025 zouden we investeren in nieuwe parkeersystemen voor de openbare weg. Verwachting is dat het niet volledig in 2025 wordt uitgevoerd, maar dat de helft van het project en de daarbij horende investering van € 2,1 miljoen doorschuift naar 2026.

- **Mobiliteit/Meerjarenperspectief infrafonds/Verkeersveiligheid**

Voor deze kredieten zijn de uitgaven € 0,9 miljoen hoger dan begroot. Deze extra uitgave hangt samen met de Snelfietsroute Oost, waarvoor een subsidie is ontvangen die dekking biedt.

- **Biodiversiteit**

- *Biodiversiteit*: De investeringen 'biodiversiteit', 'aankoop grond natuurontwikkeling' en 'realisatie ecologische hoofdstructuur' zijn nauw met elkaar verworven. Naar verwachting geven we hier in 2025 € 2,6 miljoen minder aan uit, onder andere door het later openstellen van een subsidieregeling van de provincie.
- *Natuurnetwerk*: De mogelijkheid tot investeren is voornamelijk afhankelijk van de bereidheid van eigenaren om gronden te verkopen. De inschatting is dat er in 2025 nog 2 percelen aangekocht kunnen worden. Daarmee wordt er € 5,5 miljoen minder uitgegeven dan begroot.
- *Ecologische verbindingzones*: Tot op heden hebben we geen gronden kunnen aankopen om nieuwe verbindingzones aan te kunnen leggen. De inrichting wordt daarmee ook uitgesteld. Van het beschikbare budget van € 0,5 miljoen schuift er € 0,4 miljoen door.
- *Ecologische verbindingzones Singel*: Het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek kost meer tijd dan verwacht, waardoor de ontwerp- en realisatiefase vertraagd zijn. Bijna het volledige budget van € 1,0 miljoen schuift door naar 2026.
- *Faunapassages*: We starten in 2025 met het ontwerp en de voorbereiding van een aantal faunapassages. De uitvoering en het daarbij behorende investeringsbedrag van € 1,6 miljoen, schuift door naar 2026.

