

Duurzaam wonen in Breda

TOTAAL PROGNOSE

Het verwachte financiële resultaat voor het programma Duurzaam wonen in Breda bedraagt € 0,2 miljoen.

Thema Wonen in Breda

AFWIJKINGEN EN PROGNOSE

het te verwachten resultaat bedraagt € -0,1 miljoen.

- **Beleid Wonen: € -0,1 miljoen**
De doorstromingsaanpak vraagt om concrete maatregelen, zoals begeleiding van senioren, verhuisondersteuning en pilots om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Daarnaast blijkt uit de evaluatie van de Alliantie dat extra inzet nodig is op regie, governance, coördinatie en prestatieafspraken. Dit zorgt voor een verwachte overbesteding van € 0,1 miljoen.

Thema Verdeling beschikbare ruimte

AFWIJKINGEN EN PROGNOSE

Het te verwachten resultaat bedraagt € -0,7 miljoen.

- **Stedelijke planning en programmering: € -0,7 miljoen**
 - Een tweetal projecten (Fokkema en Blossen) kent hogere kosten door langere doorlooptijden en complexiteit waardoor een verwacht resultaat ontstaat van € -0,2 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 € 0,9 miljoen.

- **Grondexploitaties wonen: € 1,0 miljoen**
De grondexploitaties voor bedrijventerreinen zijn opgenomen onder programma Ondernemend Breda. Hieronder wordt ingegaan op het beeld van alle grondexploitaties.

Integraal beeld halfjaarherziening grondexploitaties

Voor deze bestuursrapportage zijn de grondexploitaties tussentijds beoordeeld en herzien:

- Programma 2 Ondernemend Breda

- Thema stimuleren economische ontwikkeling in Breda: grondexploitaties voor bedrijventerreinen (€ 0,6 miljoen resultaat) door (verplichte) tussentijdse winstnemingen.
- Programma 3 Duurzaam Wonen in Breda
 - Thema grote woonprojecten in de stad: grondexploitaties wonen (€ 1,0 miljoen resultaat). Dit resultaat is het saldo van € 2,0 miljoen aan tussentijdse winstnemingen, verminderd met € 1,0 miljoen benodigd voor het vormen van een voorziening voor de nieuwe grondexploitatie Inbreiding Woonwagendplaatsen.

Herziening van grondexploitaties is noodzakelijk als er ten opzichte van de jaarrekening 2025 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 2026 was voor geen van de 14 lopende grondexploitaties aanpassing nodig in vergelijking met de jaarrekening 2025. De cijfers van de (ongewijzigde) halfjaarherzieningen vormen de basis voor de prognose van het jaarresultaat 2026. Aangevuld met de cijfers van de nieuwe grondexploitatie Inbreiding Woonwagendplaatsen. Hiermee komt het aantal actieve grondexploitaties op 15. Op basis van de huidige inzichten wordt voor alle grondexploitaties voor 2026 een resultaat verwacht van afgerond € 1,6 miljoen. Dit verwachte resultaat is opgebouwd uit:

- een resultaat van € 2,6 miljoen aan verplichte tijdelijke winstnemingen in actieve grondexploitaties met positief saldo.
- een resultaat van € -1,0 miljoen door (verplicht) ophogen van de voorziening grondexploitatie vanwege de start van de nieuwe grondexploitatie Inbreiding Woonwagendplaatsen die een negatief saldo kent.
- **Panden en gronden: € -0,1 miljoen**
Extra beheerkosten (€ 0,1 miljoen) voor het tijdelijk in bezit hebben van de witte huisjes (Gasthuisvelden), in afwachting van de tender.

Thema Bereikbaar Breda

AFWIJKINGEN EN PROGNOSE

Het te verwachten resultaat bedraagt € 0,6 miljoen.

- **Parkeren: € 0,6 miljoen**
Er worden hogere inkomsten voor parkeren in parkeergarages en straatparkeren verwacht van € 0,5 miljoen. Daartegenover staat dat de onderhoudskosten van de parkeergarages hoger uitvallen voor € 0,1 miljoen. Per saldo resulteert dit in een positief effect van € 0,4 miljoen.

Daarnaast vallen met name elektriciteitskosten van de openbare weg lager uit (€ 0,1 miljoen) door de vervanging van alle automaten door automaten op zonne-energie.

Efficiënter werken en slimmer inkopen leidt tot een positief effect van € 0,1 miljoen bij het fietsparkeren, rondvaart en depot.

Thema Breda is een duurzame en bestendige stad

AFWIJKINGEN EN PROGNOSE

Het te verwachten resultaat bedraagt € -0,5 miljoen.

- **Milieubeheer: € 0,1 miljoen**

We verwachten € 0,1 miljoen minder uit te geven dan begroot. Dit komt voornamelijk doordat de uitvoering van het OMWB-werkprogramma achterloopt en er meer uren aan projecten worden besteed dan voorzien (met een andere financiering).

In afwijking van de in de Klimaatbegroting 2026 opgenomen aanpassing van de Transitievisie Warmte wordt het Warmteprogramma opgesteld. Het Warmteprogramma vervangt daarmee de huidige Transitievisie Warmte.

- **Biodiversiteit: € -0,2 miljoen**

- Voor het Natuurherstelplan stelden we een impactanalyse op. Dit jaar kan er nog niets worden vastgesteld. De Europese Natuurherstelverordening is sinds augustus 2024 van kracht. Lidstaten moeten hun ontwerp-natuurplan uiterlijk 1 september 2026 indienen en het definitieve plan in 2027.
- In 2018 is een investeringskrediet gevoteerd voor de aankoop van gronden in de Vierde Bergboezem. Conform de gemaakte afspraken met Staatsbosbeheer en de provincie Noord-Brabant zijn deze gronden in 2023 overgedragen aan Staatsbosbeheer voor beheer en onderhoud van de Vierde Bergboezem. Het negatieve resultaat van de overdracht van deze grond is nog niet afgeboekt op de balans van de gemeente Breda. Correctie hiervan leidt tot een resultaat van € -0,2 miljoen.

- **Natuur en milieu-educatie: € -0,1 miljoen**

Door de stijging van de onregelmatigheidstoelagen als gevolg van de cao-wijziging en hogere externe schoonmaakkosten wordt een tekort van circa € 0,1 miljoen verwacht.

- **Openbaar groen en (openlucht) recreatie: € -0,3 miljoen**

Als gevolg van aanhoudend mooi weer en daarmee toegenomen bezoekersaantallen worden er fors meer kosten gemaakt voor crowdmanagement bij de Galderse Meren. Ook maken we meer kosten dan verwacht om overlastgevend gedrag te beperken. Per saldo leidt dit tot een verwacht resultaat van € -0,3 miljoen.

Investerings Duurzaam wonen in Breda

- **Parkeren**

De begroting voor vervanging van betaalautomaten bedraagt € 3,0 miljoen in 2026. De aanbesteding is lager uitgevallen dan geraamd, waardoor naar verwachting € 1,0 miljoen niet wordt benut. In 2026 wordt circa € 1,5 miljoen gerealiseerd en € 0,5 miljoen doorgeschoven naar 2027.

- **Mobiliteit/Meerjarenperspectief infrafonds/Verkeersveiligheid**

- De herinrichting van de Tuinzigtlaan kan pas in het voorjaar van 2027 starten. De planning was om in het najaar van 2026 hiermee te beginnen, echter neemt de ontwerpfase meer tijd in beslag dan vooraf verwacht.

- De realisatie van de fietsstraat op de parallelweg van de Lunetstraat moet mogelijk schuiven naar het voorjaar van 2027. Er zijn aanvullende werkzaamheden in de ondergrond nodig, waardoor er mogelijk te weinig tijd nog is voordat de winterse weersomstandigheden het leggen van asfalt beperken. Op moment van schrijven wordt nog onderzocht of uitvoering conform planning nog haalbaar is, of dat er doorgeschoven moet worden naar 2027.
- **Biodiversiteit**
 - De geplande investering in het SIP voor 2026 voor gronden biodiversiteit bedraagt € 9,6 miljoen. Dit bedrag is gebaseerd op een gemiddelde aankoop per jaar om de totale natuuropgave te kunnen realiseren aangevuld met een restantkrediet uit 2025. Het vooraf inschatten van de werkelijke uitgaven voor grondverwerving is echter lastig, omdat dit afhankelijk is van de bereidheid van grondeigenaren om te verkopen. We houden er rekening mee dat hierdoor mogelijk € 8,4 miljoen niet wordt uitgegeven in 2026 maar op een later moment.
 - De realisatie van een voorbeeldgebouw voor natuurinclusief bouwen in het Seeligpark (het Natuurlab) is afhankelijk van de nog vast te stellen ontwikkelstrategie voor het park. Om deze reden is de voorbereiding voor het Natuurlab en daarmee de investering, momenteel 'on hold' gezet.
 - De inrichting van 20 ha nieuw weidevogelgebied Lage Vuchtpolder (fase 2) vraagt meer voorbereidingstijd, omdat de input uit het participatietraject leidt tot aanpassingen in het inrichtingsplan.
 - De haalbaarheidsfase van de 'Realisatievisie ecologische verbindingszone Mark, Aa of Weerijns en Singels' wordt naar verwachting eind 2026 afgesloten middels een raadsbesluit. Voor de geplande investeringen in de projectfase wordt dan ook een krediet gevoteerd. De uitgaven schuiven door naar 2027, voor een bedrag van ruim € 0,3 miljoen.

Duurzaam wonen in Breda 1