

Bouwen aan betekenis.

Voorzieningen voor een groeiende stad

Presentatie Bas van Tartwijk MRE

Bouwstenen voor Sociaal, 29 mei 2026



**GEMEENTE
BREDA**

Programma

1. Ter inleiding

Een nieuwe fase in het vastgoedbeleid

2. Ter informatie

- **De Nota Vastgoed**
- **De Voorzieningenrichtlijn**
- **Sectorale Huisvestingsplannen**

3. Tot besluit

Planning en besluitvormingsproces



1. Een nieuwe fase in het vastgoedbeleid

Ter inleiding

**‘Nu wordt er gezegd: we gaan dertigduizend nieuwe woningen
bouwen en pas daarna tekenen ze de maatschappelijke
voorzieningen in – en dan is er vaak geen ruimte meer.**

**Ze zouden moeten zeggen: eerst kijken naar sport en groen en kunst
en cultuur. Naar leefbaarheid.**

Als dat vijfduizend huizen minder betekent, dan is dat maar zo.”

Bron: NRC 15/16 november 2025,

Nick Romeijn, Secretaris Sportraad Amsterdam

‘Stenen maken geen stad, mensen wel!’

De gemeente Breda zet een nieuwe stap in haar vastgoedbeleid. Waar vroeger eerst woningen werden gepland en voorzieningen er later bij kwamen, draait Breda dat nu om. Leefbaarheid staat centraal.

Dat betekent dat cultuur, sport en welzijn de eerste plek krijgen in de stadsplanning. Pas daarna wordt gekeken hoeveel woningen er gebouwd kunnen worden.

Soms levert dat minder huizen op, maar het zorgt wél voor een stad waar mensen zich thuis voelen, elkaar ontmoeten en samen genieten van een rijk aanbod aan voorzieningen.

Met deze koers laat Breda zien dat een stad meer is dan stenen en straten: het is een plek om te leven.



Breda groeit - voorzieningen groeien mee

Toekomstbestendig maatschappelijk vastgoed voor een groeiende, groene en gastvrije stad.

Context en ambitie

Breda groeit. En dat vraagt om meer dan woningen alleen. We investeren in plekken waar mensen elkaar ontmoeten voor cultuur, sport, welzijn en ambtelijke huisvesting. Zo blijft Breda groen, grenzeloos en gastvrij.



+12.000 woningen tot 2030
215.000 inwoners in 2040
➤ Meer mensen
➤ Meer ontmoetingen
➤ Meer voorzieningen

Hoe we dat doen – van beleid naar uitvoering

1.



Nota Vastgoed
Legt de tactische en operationele kaders vast voor het gemeentelijk vastgoed.



2.



Voorzieningenrichtlijn
Rekent door hoeveel ruimte voor zorg en welzijn, kunst & cultuur, sport & groen en onderwijs nodig is bij nieuwe ontwikkelingen.



3.



Sectorale Huisvestingsplannen
Vertalen beleid voor cultuur, sport, welzijn en ambtelijke huisvesting naar langjarige ruimtelijke opgaven.



4.



Afweging en uitvoering
Samen vormen deze instrumenten de basis voor slimme keuzes en duurzame investeringen.



5.



Resultaat
Een toekomstbestendig voorzieningenniveau passend, kwalitatief, toegankelijk en dichtbij voor iedereen.

Planning

Tijdlijn

2026

- Vaststelling Nota Vastgoed (raad).
- Vaststelling voorzieningenrichtlijn (college).
- Sectorale Huisvestingsplannen Cultuur, Sport, Welzijn en Ambtelijke huisvesting.

2027

- Start uitwerking barcode en methode aureaaluitbreiding voorzieningen



Impact



Meer ruimte voor ontmoeting



Slimme investeringen in bestaand vastgoed



Duurzame, toekomstbestendige voorzieningen



Samen met bewoners, verenigingen en andere gebruikers

Dialogo en betrokkenheid

Stakeholders, bewoners en gebruikers worden geraadpleegd en geïnformeerd. Samen kijken we wat nodig is om Breda leefbaar te houden.



“Stenen maken geen stad, mensen wel”

Daarom bouwen we aan plekken waar iedereen kan meedoen, elkaar kan ontmoeten en zich verbonden voelt met Breda.

Beleidshuis Vastgoed

INTEGRAAL STRATEGISCH

Verhaal van Breda

Omgevingsvisie Breda 2040

BESTUURLIJKE CONTEXT

Bestuursakkoord 2022-2026

STRATEGISCH

Duurzaamheidsvisie

Cultuurbeleid

Visie openbare ruimte

Sportvisie

Verbeter Breda

Gezondheidsvisie

Buurthuizenbeleid

Groenkompas

Onderwijsvisie

Visie sociaal domein

TACTISCHE UITVOERINGSINSTRUMENTEN

Nota Vastgoed 2025

Voorzieningenrichtlijn

Integrale huisvestingsplannen

OPERATIONELE UITVOERINGSINSTRUMENTEN

Spelregels Vastgoed

Procesbeschrijvingen

De Nota Vastgoed

Ter informatie

Voorzieningen

**Valt binnen de scope van de
Nota Vastgoed**

Maatschappelijke voorzieningen

**Valt buiten de scope van de Nota
Vastgoed**

Commerciële voorzieningen

Beleidsuitgangspunten

Nota Vastgoed Breda 2025

1. Vastgoed is een middel om beleidsdoelen te realiseren, geen doel op zich.
2. Beleidsafdelingen bepalen de doelen; vastgoedbeheer zorgt voor het beheer van de benodigde gebouwen.
3. Vastgoedsturing gebeurt via integrale huisvestingsplannen en tienjarige investeringsplannen (SIP).
4. Gebouwen worden verdeeld in kern- en niet-kernportefeuille; niet-kern kan verkocht worden.
5. De gemeente kan vastgoed strategisch aanhouden of verwerven.
6. Afdeling Vastgoedbeheer is het expertisecentrum en adviseert in het belang van de gemeente als geheel.
7. Beheer is verdeeld over Vastgoedbeheer, Ruimte & Vastgoed Ontwikkeling en het Parkeerbedrijf; zij zijn verantwoordelijk voor beheer en transacties.

Beleidsuitgangspunten

Nota Vastgoed Breda 2025

8. Vastgoedontwikkeling en nieuwbouw volgen het strategisch investeringsplan en projectfasen.
9. Nieuwe gebouwen zijn minimaal energieneutraal; doel is een CO₂-neutrale en aardgasvrije portefeuille in 2044.
10. Er wordt ingezet op circulariteit en klimaatadaptief bouwen.
11. Kernportefeuille wordt onderhouden op NEN 2767 conditieniveau 3, met meerjarenonderhoudsplannen.
12. Kostprijsdekkende huur wordt berekend per pand (eigenaarslasten).
13. Maatschappelijke huurders betalen een lager (doelgroep)tarief; commerciële huurders betalen markt- of kostprijsdekkende huur.

Aandachtsgebieden

Nota Vastgoed Breda 2025



Deelportefeuille maatschappelijk vastgoed	
Doel	Toelichting
Eigen huisvesting	Voorbeelden zijn stadskantoren en het milieustation.
Sport en recreatie	Voorbeelden zijn sporthallen, gymzalen en accommodaties voor buitensport.
Welzijn en zorg	Voorbeelden zijn buurt- en wijkcentra.
Kunst en cultuur	Voorbeelden zijn theaters, bibliotheken en ateliergebouwen.
Onderwijs en multifunctionele accommodaties	Voorbeelden zijn basis- en middelbare scholen. Deze gebouwen zijn ondergebracht bij BreedSaam en Building Breda. Aanvullend is er een aantal multifunctionele accommodaties in bezit van de gemeente, waarin ook basisonderwijs is gehuisvest.
Begraven	Voorbeelden zijn begraafplaatsen en kapellen.
Parkeren	Voorbeelden zijn fietsenstallingen en parkeergarages.
Wonen en opvanglocaties	Voorbeelden zijn standplaatsen voor woonwagens en woningen voor statushouders.
Economie	Voorbeelden zijn ruimten voor innovatieve startups.
Nutsvoorzieningen	Voorbeelden zijn rioolgemalen.
(Deel)portefeuille ontwikkelvastgoed	
Doel	Toelichting
Ontwikkelvastgoed (actief)	De gemeente kan in het kader van haar grondbeleid gronden en gebouwen aankopen en in bezit hebben gedurende een aantal jaar om haar doelen op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling (woningbouw, infrastructuur, centrumversterking et cetera) te bereiken. In tegenstelling tot de andere doelen is de activiteit in het gebouw of op de grond geen primair doel. Als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling sloopt of transformeert de gemeente een object meestal om een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken.
Ontwikkelvastgoed (historisch gegroeid)	Vanuit het verleden heeft de gemeente objecten in bezit die geen maatschappelijk doel meer dienen (voormalig maatschappelijk vastgoed), maar nog wel passen binnen de doelen van ruimtelijke ontwikkeling. Als de ruimtelijke ontwikkeling is afgerond, kan de gemeente het object verkopen. Het is ook mogelijk dat, als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling, de gemeente een object sloopt.
Deelportefeuille overig vastgoed	
Doel	Toelichting
Beeldbepalend vastgoed	Vanuit het verleden heeft de gemeente beeldbepalende (historische) vastgoedobjecten in bezit. De activiteiten die plaatsvinden in de objecten zijn meestal niet de belangrijkste reden om de gebouwen in bezit te hebben. Voorbeelden zijn kerktorens. Deze gebouwen zijn vaak rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten.

Maatschappelijke
beleidsvelden

De Voorzieningenrichtlijn

Ter informatie

Breda groeit – voorzieningen groeien mee

Toekomstbestendig maatschappelijk vastgoed voor een groeiende, groene en gastvrije stad.

Context en ambitie

Breda groeit. En dat vraagt om meer dan woningen alleen. We investeren in plekken waar mensen elkaar ontmoeten voor cultuur, sport, welzijn en ambtelijke huisvesting. Zo blijft Breda groen, grenzeloos en gastvrij.



+12.000 woningen tot 2030
215.000 inwoners in 2040
› Meer mensen
› Meer ontmoetingen
› Meer voorzieningen

Wat gebruiken we hiervoor als leidraad?

Voorzieningenrichtlijn

1.



De Voorzieningenrichtlijn geeft een indicatie voor een ruimte-reservering bij gebiedsontwikkelingen. Dit wordt gedaan op de thema's zorg & welzijn, kunst & cultuur, sport & groen en onderwijs.

2.



De richtlijn laat zien hoeveel vierkante meter aan voorzieningen nodig is wanneer het aantal woningen toeneemt, zowel in gemeentelijke gebouwen als in niet-gemeentelijk vastgoed (commercieel vastgoed).

3.



De richtlijn bepaalt niet welke keuzes we maken, maar geeft een helder beeld van wat er nodig is om Breda leefbaar en toekomstbestendig te houden.

4.



Deze inzichten gebruiken we bij grote gebiedsontwikkelingen zoals 't Zoet, het Chassékwartier en Bavel Zuid, zodat we tijdig ruimte en middelen kunnen reserveren voor voorzieningen.

Wat doet de richtlijn

- › Brengt de huidige situatie in kaart.
- › Vergelijkt Breda met andere gemeenten.
- › Berekent per type voorziening hoeveel ruimte nodig is bij woninggroei.
- › Is een bouwsteen voor het opstellen van de Sectorale Huisvestingsplannen.
- › Geeft eerste inschattingen voor 't Zoet, Chassékwartier en Bavel Zuid.

Wat doet de richtlijn niet

- › Geen normatief instrument; context zoals demografie en bestaande voorzieningen blijft leidend.
- › Maakt geen beleidskeuzes over welke functies de gemeente ondersteunt.

Hoe wordt de richtlijn gebruikt

- › Als rekenhulpmiddel bij gebiedsontwikkelingen.
- › In het gesprek tussen gemeente, ontwikkelaars en partners.
- › Voorbeeld: 6.000 woningen \times 190 m²/1.000 woningen (cultuur wijkniveau) = 1.140 m² benodigde cultuurvoorzieningen.
- › NB. De voorzieningenrichtlijn rekent alleen uit hoeveel ruimte voor welke functies logisch zou zijn, maar bepaalt niet welke voorzieningen uiteindelijk in welk gebied komen: dat gebeurt later in gesprekken over context en in de Sectorale Huisvestingsplannen.

De doorontwikkeling

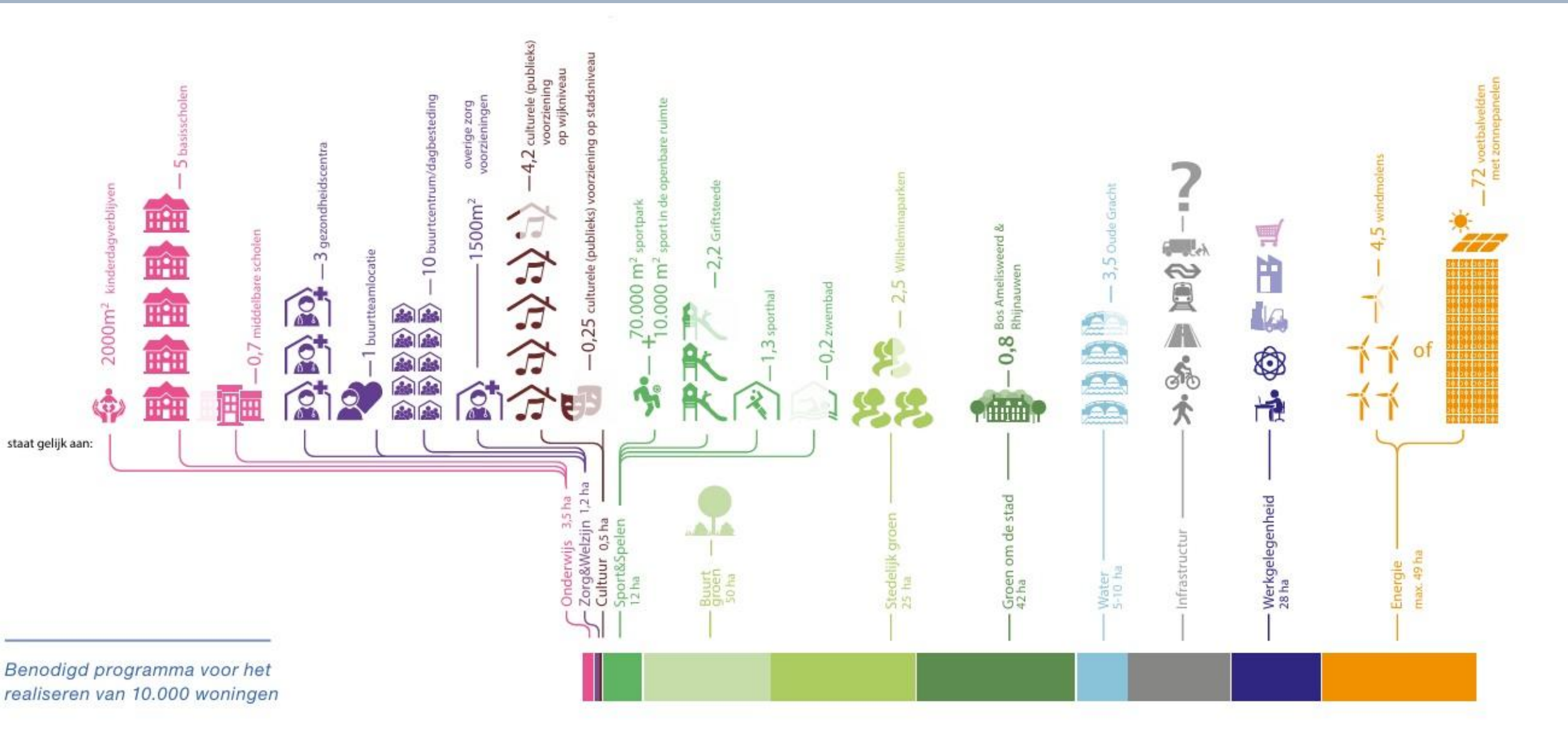
- › De richtlijn kan worden uitgebreid met nieuwe beleidsthema's, zoals economie.
- › Ook binnen andere beleidsdomeinen kan zo nodig worden doorontwikkeld.



Ruimtebehoefte	Ruimtegebruik per 1.000 woningen	't Zoet	Chassé Kwartier	Bavel Zuid
Gepland aantal woningen		6.000	800	550
Kunst & Cultuur				
Culturele voorzieningen Wijkniveau	190	1.140	152	104
Culturele voorziening Stadsniveau	430	2.580	344	236
Zorg en Welzijn				
Eerstelijnszorg	360	2.160	288	180
Welzijnsvoorzieningen	340	2.040	272	170
Sport en Groen				
Binnensport voorzieningen	380	2.280	304	380
Buitensport voorzieningen	8.370	50.220	6.696	4.185
Speel- en Topplekken		-	-	-
Groenvoorzieningen		-	-	-
Onderwijs				
Primair Onderwijs	1.140	6.840	925	1.140
Speciaal Onderwijs	400	2.400	320	400
Voortgezet Onderwijs	1.450	8.700	1.176	1.470

Tabel 12. Overzichtstabel berekende ruimtebehoefte per ontwikkellocatie

De ruimtebehoefte in de voorgaande tabel geeft een eerste indicatie voor het benodigde ruimtebeslag. Daarbij moet wel in acht worden genomen dat een dergelijk getal in de verdere uitwerking van het gebiedsontwikkelingsproces nader uitgewerkt en verfijnd dient te worden.



Ter inspiratie: Utrechtse barcode. Dit is een planningsinstrument uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040.

Sectorale Huisvestingsplannen

Ter informatie

Breda groeit – voorzieningen groeien mee

Toekomstbestendig maatschappelijk vastgoed voor een groeiende, groene en gastvrije stad.

Context en ambitie

Breda groeit. En dat vraagt om meer dan woningen alleen. We investeren in plekken waar mensen elkaar ontmoeten voor cultuur, sport, welzijn en ambtelijke huisvesting. Zo blijft Breda groen, grenzeloos en gastvrij.



+12.000 woningen tot 2030
215.000 inwoners in 2040
> Meer mensen
> Meer ontmoetingen
> Meer voorzieningen

Wat gebruiken we hiervoor als leidraad?

Sectorale Huisvestingsplannen

1.



Met strategische meerjarenplannen kijkt Breda vooruit naar toekomstbestendige huisvesting voor maatschappelijk vastgoed van de gemeente. De sectoren waarvoor we dit doen zijn: cultuur, sport, welzijn en ambtelijke huisvesting.

2.



Deze meerjarenplannen helpen om vooruit te kijken en geven aan welke investeringen wanneer nodig zijn. Ze geven verschillende sectoren meer inzicht in hun toekomstige huisvestingsbehoefte en zorgen voor een betere afstemming tussen vraag, aanbod en beleid.

3.



Elk jaar wordt een Strategisch Investeringsplan (SIP) opgesteld. Daarin wordt door de raad bepaald welke projecten daadwerkelijk uitgevoerd kunnen worden.

Nieuwe Bredase werkwijze

- › In combinatie met de Nota Vastgoed 2025 en de Voorzieningenrichtlijn kunnen we met de Sectorale Huisvestingsplannen strategisch en beleidsgericht sturen, en hebben we een krachtig en praktisch instrument voor de komende jaren.

Planning tot eind 2026

- › Sectorale Huisvestingsplannen voor Cultuur, Sport, Welzijn en Ambtelijke huisvesting zijn eind 2026 gereed.

Besluitvorming in één keer

- › College en gemeenteraad nemen één integraal besluitmoment voor alle sectorale huisvestingsplannen samen. Dit biedt ook de mogelijkheid om naar crossovers en koppelkansen te kijken.

Investeringsen en SIP

- › Na vaststelling worden de investeringen opgenomen in het Strategisch Investeringsplan (SIP).
- › De raad kan in samenhang keuzes maken over maatschappelijk vastgoed van de gemeente. Zo kan er maximaal maatschappelijk én financieel rendement worden gehaald.



3. Planning en besluitvormingsproces

Tot besluit

Planning

Tijdslijn

2026

- › Vaststelling Nota Vastgoed (raad).
- › Vaststelling voorzieningenrichtlijn (college).
- › Sectorale Huisvestingsplannen Cultuur, Sport, Welzijn en Ambtelijke huisvesting.

2026

De Sectorale Huisvestingsplannen Cultuur, Sport, Welzijn (en Ambtelijke Huisvesting) worden volgordekelijk ter bespreking voorgelegd aan het college.

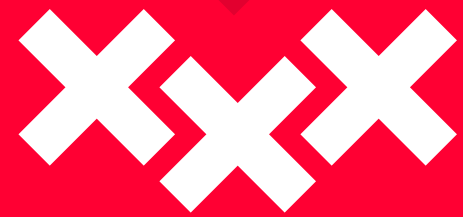
Op basis van de vier plannen wordt een strategisch huisvestingsplan gemaakt: een cross-over tussen de verschillende sectorale huisvestingsplannen t.b.v. optimaal maatschappelijk en financieel rendement.

Het strategisch huisvestingsplan is een indicatief plan; jaarlijkse herijking op basis van actualiteiten en SIP-systematiek (ambitie, plan, project, realisatie).

Op basis van het strategisch huisvestingsplan kunnen college en raad een integrale afweging maken.

De raad besluit over het strategisch investeringsplan waarin de voorgestelde investeringen in het strategisch huisvestingsplan landen na afweging door het college.





**GEMEENTE
BREDA**