



Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking

Mozartlaan 7 Breda



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking

Ruitersbos, Mozartlaan 7 Breda

projectnummer:

0410254.20161656.00

datum:

19-05-2018

Projectleider/auteur:

Jos van Jole / Joost Jansen

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
Hoofdstuk 2	Onderbouwing behoefte en locatiekeuze	9
Hoofdstuk 3	Toetsing ladder voor duurzame verstedelijking	21
Bijlage 1	Visie Kvk-locatie Mozartlaan	
Bijlage 2	Sprekende Cijfers Woningmarkten 2017 Q2	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Initiatief

Aan de Mozartlaan 7 in Breda staat een gedateerd kantoorpand (uit 1978) dat op dit moment nog gedeeltelijk in gebruik is bij de Kamer van Koophandel. Voor deze locatie is een plan ingediend voor de sloop van het kantoorpand en de realisatie van vrijstaande woningen en appartementen. Gezien de huidige kantorenleegstand, de grote woningbehoefte en de ligging in een woonwijk ziet de gemeente mogelijkheden om de kantorenfunctie te laten vervallen en de locatie te herbestemmen naar de woonfunctie.



Figuur 1.1. Ligging plangebied Kamer van Koophandellocatie (bron: Bing Maps)



Figuur 1.2. Foto's Kamer van Koophandellocatie (bron: Google street view)

Programma

Het appartementengebouw en de villa's worden als één geheel onder architectuur ontworpen. Het creëren van een hoogwaardige woonomgeving staat centraal. Het beoogde programma omvat:

- 19 appartementen, variërend van ca. 135 m² tot 170 m² en één penthouse van ca 350 m² met daaronder een half verdiepte parkeerkelder met parkeerplaatsen en bergingen. Het appartementengebouw bestaat uit drie volledige woonlagen met daar bovenop een terugliggende laag met daarin één penthouse. De bouwhoogte is ca. 15,2 meter.
- 4 kavels van ca. 700 tot circa 800 m². De villa's worden uitgevoerd in 2 lagen met plat dak.

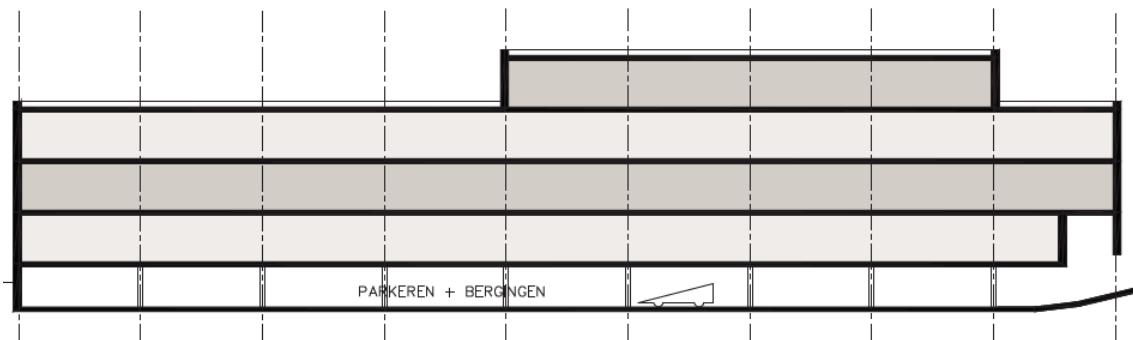


Figuur 1.3. Impressie herontwikkeling locatie



Figuur 1.4. Plattegrond bestaande situatie

Nieuwe situatie



Figuur 1.5. Doorsnede appartementengebouw

Het programma moet aansluiten bij de demografische ontwikkelingen in de wijk en direct omliggende wijken. De gemeente Breda vindt het van essentieel belang dat het programma aanvullend is ten opzichte van de bestaande voorraad en dat het de doorstroming bevordert. Deze notitie gaat daarop in en is opgesteld als ladderonderbouwing, zodat deze als onderbouwing bij het bestemmingsplan kan dienen.

1.2. Kansrijkheid locatie voor woningbouw

Wonen

De kansrijkheid van deze locatie voor woningbouw is door Van de Water Makelaardij o.z. onderzocht (Visie Kvk-locatie Mozartlaan, zie separate bijlage). Hieruit blijkt dat er sprake is van een hernieuwd vertrouwen in de woningmarkt en dat Ruitersbos een zeer gewilde villabuurt is. Dit blijkt ook uit de beperkte verhuisbewegingen en de hoge transactieprijzen voor grondgebonden woningen. De transactiecijfers voor enkele verouderde en compacte appartementen zijn niet representatief voor de beoogde ontwikkeling op de Kvk-locatie.

Locatie

De omgeving en stand van de locatie van het Kvk-gebouw in de buurt Ruitersbos in Breda is uitmuntend. De wijk staat in Breda zeer goed aangeschreven. Er is relatief weinig doorstroming omdat mensen er graag blijven wonen. Ondanks de crisisjaren waarbij met name transacties in het hogere segment moeizaam waren geven de transactiecijfer van de afgelopen 5 jaar de bevestiging van de meerwaarde van deze locatie.

Doelgroep

Voor de appartementen zal de doelgroep grotendeels uit Breda Zuid afkomstig zijn. Het is zeer waarschijnlijk dat kopers ook in de directe omgeving gevonden kunnen worden. Zij laten een royaal pand achter. Het zijn mensen waarvan de kinderen vaak al de deur uit zijn. De omvang en het onderhoud van het huidige pand en de tuin begint men steeds meer als een belasting te ervaren. De doelgroep staat nog midden in het leven en is zeer nadrukkelijke gehecht aan Breda Zuid. Enerzijds omdat het er goed wonen is en alle voorzieningen binnen handbereik zijn. Anderzijds omdat het sociale leven en netwerk zich ook grotendeels in Breda Zuid afspeelt. Ook status speelt hierbij een belangrijke rol.

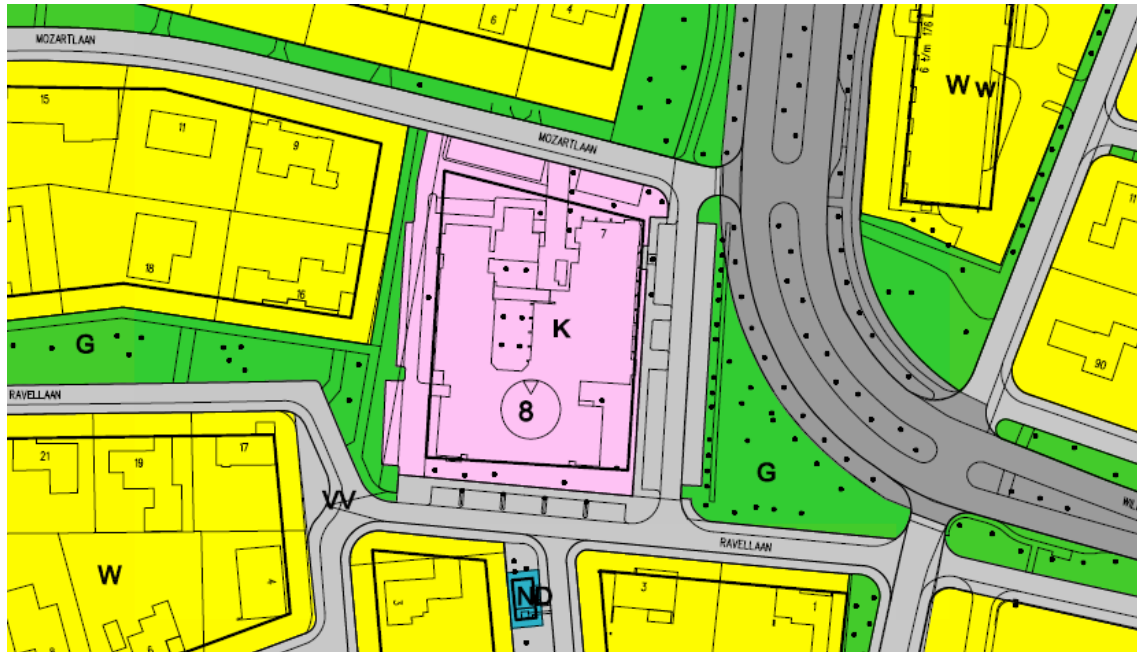
De binding met en aantrekkingskracht van Breda Zuid geldt ook voor de doelgroep van de vrijstaande villa's. Dit zullen veelal mensen zijn met opgroeiende kinderen. Gezinnen die behoefte hebben aan veel ruimte en zeer comfortabel wonen.

Andere functies

In deze ladderonderbouwing zijn andere functies dan wonen niet onderzocht/onderbouwd. Wonen is zoals aangegeven door de gemeente Breda de meest voor de hand liggende functie. Daarnaast is er geen markt voor en is het beleid van de gemeente niet gericht op kantoren of detailhandel op solitaire locaties. Andere functies zoals bedrijven, maatschappelijke functies, dag- of verblijfsrecreatie e.d. zijn op deze locatie niet voorstelbaar.

1.2. Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking?

Het geldende bestemmingsplan 'Ruitersbos' (onherroepelijk in 2009) maakt kantoren mogelijk met een maximale bouwhoogte van 8 meter. Om transformatie naar wonen mogelijk te maken, wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.



Figuur 1.6. Uitsnede verbeelding Bestemmingsplan Ruitersbos

Ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, moeten worden getoetst aan Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Doel van deze ladder is het bevorderen van een zorgvuldig ruimtegebruik. Het toevoegen van 23 woningen wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de behoefte en locatiekeuze onderbouwd. Als basis hiervoor is gebruikgemaakt van het relevante onderliggende provinciale en regionale beleid en onderzoek en rekening gehouden met de specifieke kernmerken van de wijk Ruitersbos.

Vervolgens is de ontwikkeling in hoofdstuk 3 getoetst aan de ladder en zijn conclusies getrokken.

Hoofdstuk 2 Onderbouwing behoefte en locatiekeuze

Paragraaf 2.1 gaat in op de behoefte en paragraaf 2.2 gaat in op de locatiekeuze.

2.1. Behoefte

Bij het bepalen van de behoefte gaat het zowel om de behoefte om kantoorruimte uit de markt te halen als de behoefte aan de nieuwe functie. Eerst wordt ingegaan op de kantorenmarkt en vervolgens op de woningmarkt.

2.1.1. Behoefte terugdringen leegstand kantoren

De behoefte aan het terugdringen van kantoorruimte blijkt uit onderstaande beleidsnota's en onderzoeken.

A. Kantorennota Breda 2020 (2011) en Leegstand en transformatie in Breda (2017)

Naast “de opbouw van een actuele en duurzame kantorenportfolio” en “het opschonen van niet toekomstbestendige plancapaciteit en bestemmingsplanruimte”, is in deze nota “het voorkomen en terugdringen van leegstand” als derde strategische opgave benoemd.

Het voorkomen en terugdringen van leegstand levert een essentiële bijdrage aan het tot stand brengen van een beter werkende kantorenmarkt. Net zoals het terugdringen van de (bestemmings-) plancapaciteit en het opbouwen van een duurzame kantorenportfolio. Het realiseren van deze doelstelling vraagt veel energie, een lange adem en vooral maatwerk.

Breda richt zich op versterking van gebieden. De prioriteit ligt hierbij op het stationsgebied en de uitvalswegen naar de A16 en A27. Het is mede door ‘Het Nieuwe werken’ niet de verwachting dat de opname/marktvraag toeneemt. Van grote, geconcentreerde leegstandgebieden is nauwelijks sprake. Breda heeft veel leegstaande solitaire locaties.

In het rapport ‘Leegstand en transformatie in Breda’ is de locatie KvK aangegeven als een van de losse kantoorobjecten waarover de gemeente in gesprek is voor transformatie naar wonen. Er staat in Breda nog steeds veel kantoorruimte leeg. De opname van kantoren is hersteld, maar nog lang niet gezond.

B. Huidige leegstand

Uit onderzoek van NVM Business (Stand van zaken Nederlandse kantorenmarkt, maart 2017) blijkt dat sprake is van verhoogde vraag naar kantoren in Nederland. Ook het aanbod in Breda is gedaald. NVM Business verwacht dat in 2017 de leegstand verder zal dalen en dat veel verouderde kantoren worden getransformeerd dan wel gesloopt. Vooral de verplichting dat alle kantoorgebouwen in 2023 minimaal energielabel C moeten hebben, is hierbij van betekenis. Met name de onderkant van de markt zal hiermee te maken krijgen, omdat de kosten van verduurzaming veelal niet kunnen worden terugverdiend via huurverhoging.

2.1.2. Woningbehoefte

Relevante regio en onderzoeksgebied

De relevante woonregio binnen de regio West-Brabant is Breda. Het projectgebied ligt in de wijk Ruitersbos aan de zuidkant van Breda. Deze wijk wordt aan de noordzijde begrensd door de zuidelijke rondweg en aan de oostzijde door de Baronielaan. Aan de westzijde ligt de Aa of Weerij en aan de zuidkant grenst de wijk aan het Mastbos. Gelet op de ligging binnen duidelijke begrenzingen is het relevante onderzoeksgebied bepaald op het woongebied Ruitersbos (zie figuur 2.1.).



Figuur 2.1. Relevant onderzoeksgebied binnen Breda

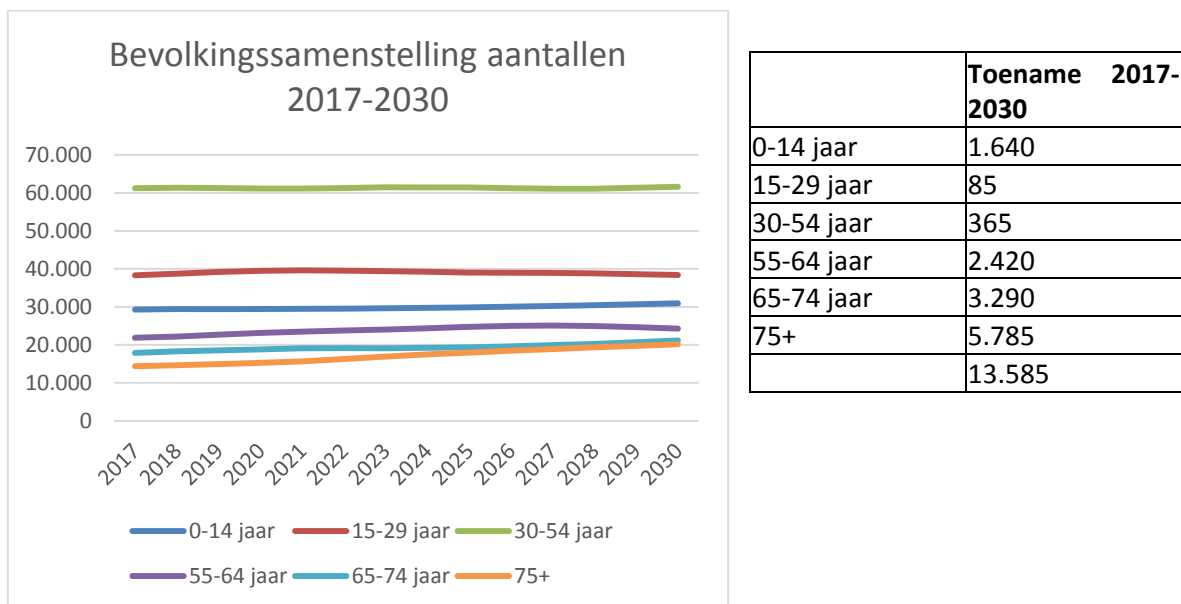
De kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in Breda en specifiek in de wijk Ruitersbos blijkt uit diverse rapporten en onderzoeken. Hierna wordt steeds verder ingezoomd op de specifieke situatie in het onderzoeksgebied.

A. Provinciale ‘bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisering 2017’

De regionale woningbehoefte blijkt uit de provinciale ‘bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisering 2017’.

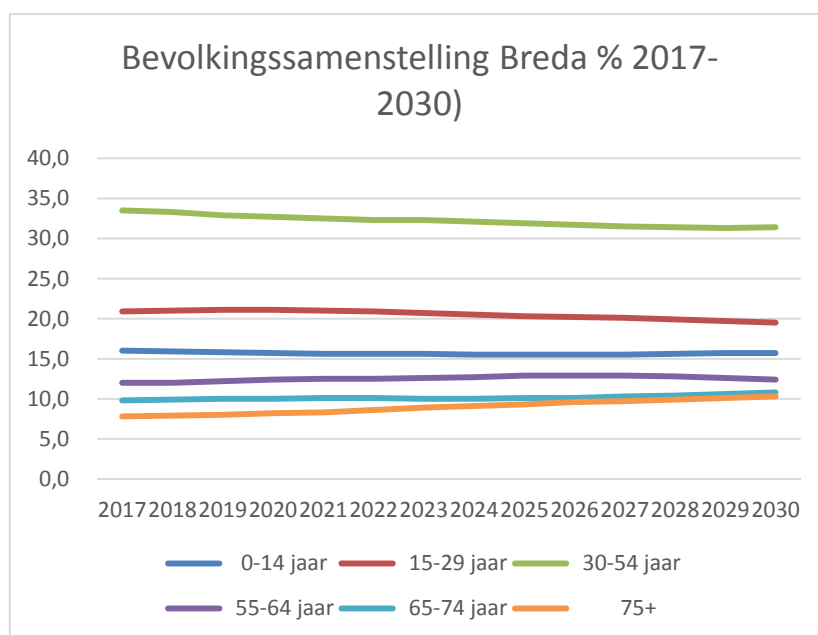
Uit de prognose blijkt in de gemeente Breda een kwantitatieve behoefte aan ca 10.700 woningen in de periode 2017-2030. In de subregio Breda gaat het om een toename van 17.800 woningen en in de hele regio West-Brabant om circa 29.950 woningen.

De kwalitatieve woningbehoefte is onder meer af te leiden uit de bevolkingssamenstelling. Hieruit blijkt dat het aantal 55+ers met ruim 11.000 toeneemt. Vooral het aantal 75+ers stijgt sterk.



Figuur 2.2. Bevolkingssamenstelling aantallen

In 2030 is de verwachting dat ongeveer eenderde van de Bredase bevolking 55+er is.



Figuur 2.3. Bevolkingssamenstelling percentages

Opgave geschikt wonen

De provincie constateert dat de effecten hiervan op een groot aantal beleidsterreinen merkbaar zullen zijn. Te denken valt bijvoorbeeld aan de aansluiting van vraag en aanbod op de regionale woningmarkt en de betaalbaarheid van het wonen. Maar ook de huisvesting van arbeidsmigranten en vergunninghouders of het energetisch verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en het geschikt maken van woningen voor (oudere) mensen met een zorgaanvraag zijn nadrukkelijk onderwerpen voor de regionale agenda.

Ook liggen er volgens de provincie in veel gemeenten transformatieopgaven. Vaak wordt hierbij gekeken naar 'het wonen' als (nieuwe) bestemming. In dat verband zijn de komende jaren (tot 2030) van groot belang, omdat in deze periode het leeuwendeel van de verwachte groei van de woningvoorraad zal

moeten worden gerealiseerd.

In absolute zin zal vooral het aantal 'geschikte woningen' moeten toenemen. Tot 2040 – als de vergrijzing (het aantal 65+-ers) naar verwachting haar hoogtepunt bereikt – is er een extra behoefte aan ruim 100.000 geschikte woningen in Brabant. Dat is een groei van ruim 40% ten opzichte van de huidige voorraad aan geschikte woningen. In tabel IVb is een (kwantitatieve) indicatie gegeven van de opgave in West-Brabant. Hieruit blijkt dat er alleen al tot 2025 een behoefte is aan 15.850 woningen 'geschikt wonen'. Tot het 'geschikt wonen' behoren zelfstandige woningen, waarvan diverse kenmerken maken dat ze meer geschikt zijn voor ouderen en mensen met beperkingen dan gebruikelijke woningen. Hierbij gaat het om de als zodanig aan te duiden ouderewoningen, waarbij de woningen ook onderdeel uit kunnen maken van een complex met extra diensten, zoals maaltijdverzorging, gemeenschappelijke recreatieruimte etc. ('wonen met diensten'). Ook de (ingrijpend) aangepaste woningen en de (overige) nultredenwoningen vallen onder het geschikt wonen.

Bijlage G-2

Beschermd, beschut en geschikt wonen in Noord-Brabant; een indicatie van de opgaven, 2015-2045

Bij het beschermd en beschut wonen gaat het veelal om vormen van niet-zelfstandig wonen, zoals bijvoorbeeld plaatsen in een verpleeg- of verzorgingsinstelling.

Bij het geschikt wonen gaat het om reguliere woningen, waarbij onderscheid wordt gemaakt in geclusterde ouderewoningen, aangepaste (ouderen)woningen en nultredewoningen.

	opgaven 2015-2029					opgaven 2030-2044					opgaven 2015-2044				
	intramuraal		geschikte woning			intramuraal		geschikte woning			intramuraal		geschikte woning		
	be-schemd wonen	beschut wonen	geclus-terd wonen	aange-past wonen	nultre-den wonen	be-schemd wonen	beschut wonen	geclus-terd wonen	aange-past wonen	nultre-den wonen	be-schemd wonen	beschut wonen	geclus-terd wonen	aange-past wonen	nultre-den wonen
West-Brabant	3.350	0	2.300	5.150	8.400	3.700	1.050	1.600	3.500	2.150	7.050	1.050	3.900	8.700	10.600

Figuur 2.4. Indicatie opgave geschikt wonen West-Brabant (bron: Provincie Brabant)

Conclusie

Er is in de gemeente Breda een kwantitatieve behoefte aan ca. 10.700 woningen. In kwalitatieve zin is er grote behoefte aan nultredenwoningen (=niet per definitie gelijkvloers) die onder het label 'geschikt wonen' vallen. Het programma geeft hier invulling aan.

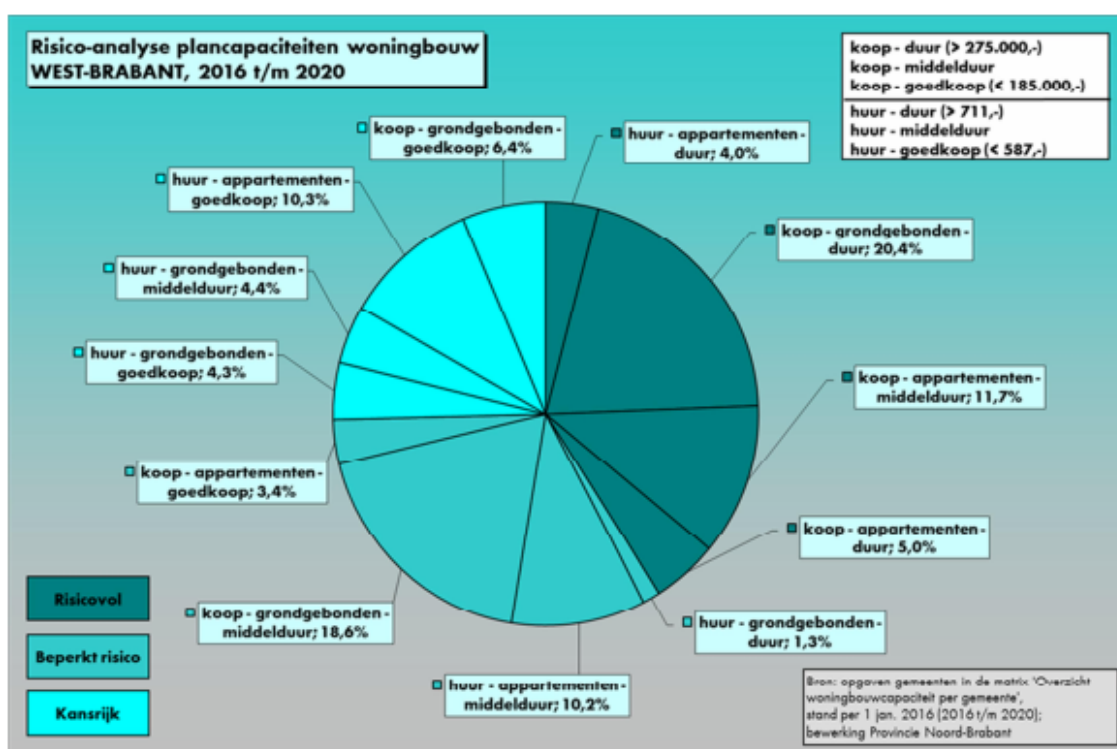
B. Regionale Agenda wonen 2017

In de Regionale Agenda Wonen 2017 is voor de periode tot en met 2025 een behoefte van bijna 8.300 woningen voor de hele gemeente afgestemd. Inclusief sloop komt de behoefte aan nieuwe woningen uit op bijna 8.300. In totaal is er al een (harde en zachte) plancapaciteit voor circa 7.600 woningen. Dit houdt in dat er nog voor ongeveer 700 woningen ruimte is aan nieuwe plannen. Er is behoefte aan nieuwe plannen die invulling geven aan de grote woningbehoefte in Breda.

Regio West-Brabant Woningvoorraad en woningbouwprognose per gemeente 2016 t/m 2025			
Subregio Breda e.o.	feitelijke woningvoorraad per 1 januari 2016	prognose woningvoorraad per 1 januari 2026	groei voorraad prognose 2014 2016 t/m 2025
Breda	81.127	89.400	8.275
Totaal	300.813	327.890	27.075

Regio West-Brabant Verhouding woningbouwopgave en -plannen 2016 t/m 2025						
Subregio Breda e.o.	regionale woningbouw opgave 2016 t/m 2025	gemeentelijke woningbouwprogramma				
		totale plan capaciteit	harde plancapaciteiten			
			totaal		2016 t/m 2025	
			ab.	%	ab.	%
Breda	8.275	7.652	5.803	70%	5.803	70%
Totaal	27.075	27.332	16.683	62%	15.794	58%

Figuur 2.5. Regionale woningbouwopgave West-Brabant 2016-2025 (bron: Regionale Agenda Wonen 2017)



Figuur 2.6. Risicoanalyse plancapaciteiten nieuwbouwplannen West-Brabant 2016-2020

In 2017 is geconstateerd dat naar verwachting het aandeel dure koop en huur in de gemeentelijke woningbouwplanning te hoog was onder de marktomstandigheden van dat moment. Een kwalitatieve verschuiving van woningbouwplannen naar de segmenten die als meer kansrijk worden gezien zal de woningbouwproductie ten goede komen.

Toetsing

Gelet op de bijzondere kenmerken van de wijk Ruitersbos (zie onderdeel D) is dure koop en huur kansrijk op de beoogde locatie.

C. Woonvisie Breda (december 2013) en Uitvoeringsagenda (december 2014)

In de Uitvoeringsagenda van de Woonvisie wordt richting gegeven aan de uitvoering van de vier kernopgaven uit de Woonvisie:

1. Een aantrekkelijke en betaalbare woning voor iedereen
2. Aantrekkelijk wonen voor iedereen: specifieke opgaven

3. Een prettige woonomgeving
4. Duurzaam wonen en leven

Breda streeft naar een kwalitatief goede, duurzame en gedifferentieerde woningvoorraad.

Essentieel is dat de woningvoorraad aansluit bij de diversiteit in de vraag vanuit de verschillende groepen van bewoners en dat we aantrekkelijke wijken hebben. Specifieke aandacht is er voor een aantal doelgroepen. Belangrijke keuzes en activiteiten uit deze uitvoeringsagenda om onze ambitie te realiseren zijn onder andere:

- Actualisatie van het Geschikt Wonen voor Iedereen (GWI) beleid om zorg te blijven dragen voor voldoende geschikte huisvesting voor mensen met een zorgvraag. Daarbij gaat bijzondere aandacht uit naar aanpassing van de bestaande voorraad.
- Begin 2015 wordt een plan van aanpak opgesteld om initiatieven voor transformatie van kantoren, winkels en maatschappelijk vastgoed naar onder andere wonen aan te jagen. Deze aanpak wordt gekoppeld aan de aanpak voor studentenhuishuizing en huisvesting arbeidsmigranten.

Het zorgdragen voor geschikte huisvesting voor mensen met een zorgvraag is een van de specifieke opgaven in Breda. De opgave kan op vier manieren worden gerealiseerd, namelijk door het omzetten van woonvormen, het opplussen van corporatiebezit, het opplussen van particuliere woningen en nieuwbouw. Nadruk bij de realisatie ligt vooral in verbetering van de bestaande voorraad.

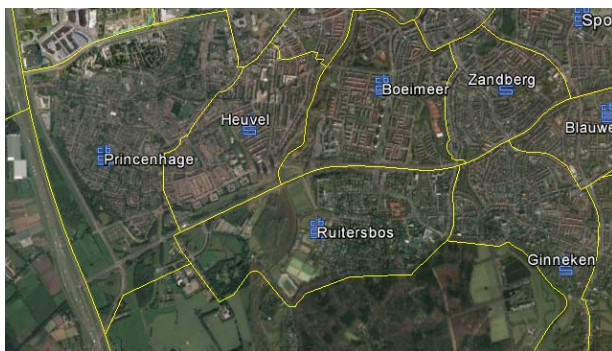
Breda stelt in de structuurvisie Breda 2030 de diversiteit aan gebiedskarakteristieken als kwaliteit voor de stad centraal. Het in stand houden en versterken van buurten en wijken, met daarin een compleet aanbod en variëteit van aantrekkelijke woonmilieus is één van de sleutels tot een prettige woonomgeving. De gemeente realiseert, o.a. via het wijkgericht werken en de wijkplannen, met partners en bewoners in de wijken en buurten de gewenste woonmilieus en een prettige woonomgeving. Gemeentelijk beleid, zoals de structuurvisie, woonvisie, visie openbare ruimte en ook de op te stellen gebiedsdoelen geven de gewenste richting aan van het wonen in de diverse gebieden.

Toetsing

De woonvisie en de uitvoeringsagenda leggen onder meer accenten bij huisvesting voor mensen met een zorgvraag. De nadruk ligt hierbij vooral in verbetering van de bestaande voorraad, maar nieuwbouw is ook mogelijk. Bij de transformatie van kantoren ziet de gemeente in eerste instantie mogelijkheden voor huisvesting van studenten en arbeidsmigranten. Deze locatie is gelet op de kenmerken van de wijk echter meer geschikt voor een luxe programma (zie onderdeel D).

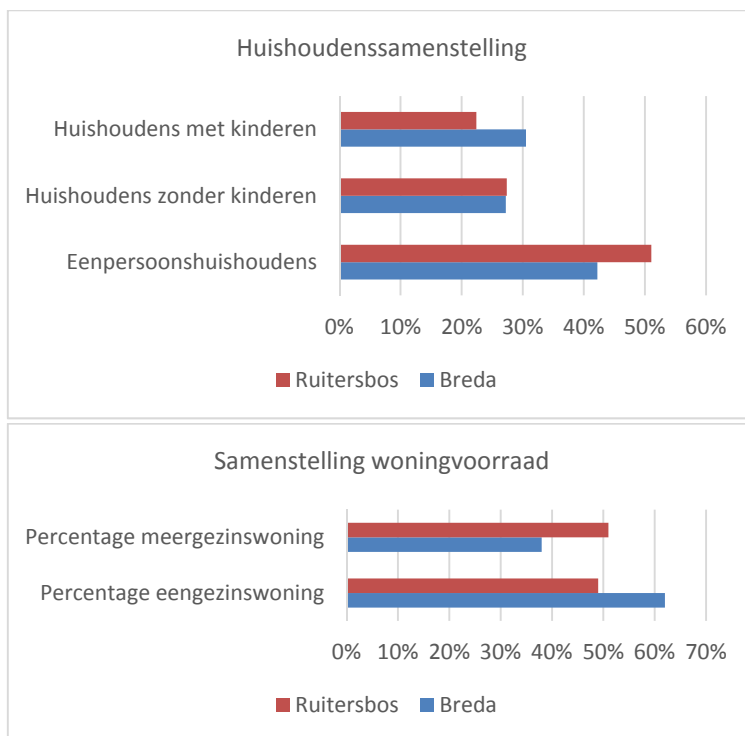
D. Cijfers CBS Statline

Uit cijfers van het CBS blijkt dat Ruitersbos een bijzondere positie inneemt ten opzichte van het gemiddelde in Breda.

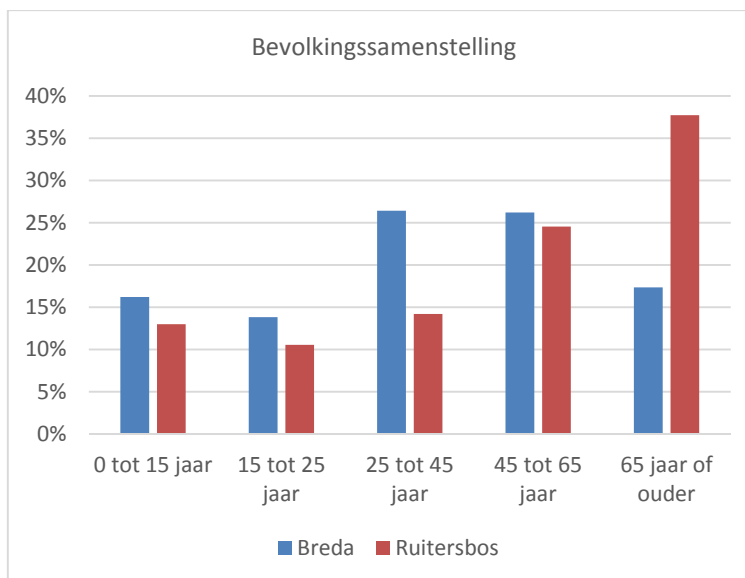


Figuur 2.7. CBS buurtindeling

Ruitersbos is sterk vergrijsd en heeft verhoudingsgewijs veel eenpersoonshuishoudens. 38% van de inwoners is 65+er. Het aandeel grondgebonden woningen is bovengemiddeld en de gemiddelde woningwaarde is een van de hoogste in Breda.



	Inwoners	Huishoudens	Gemiddelde huishoudensgrootte	Gemiddelde woningwaarde
Breda	181.611	86.716	2,1	225.000
Ruitersbos	2.465	1.205	1,9	424.000



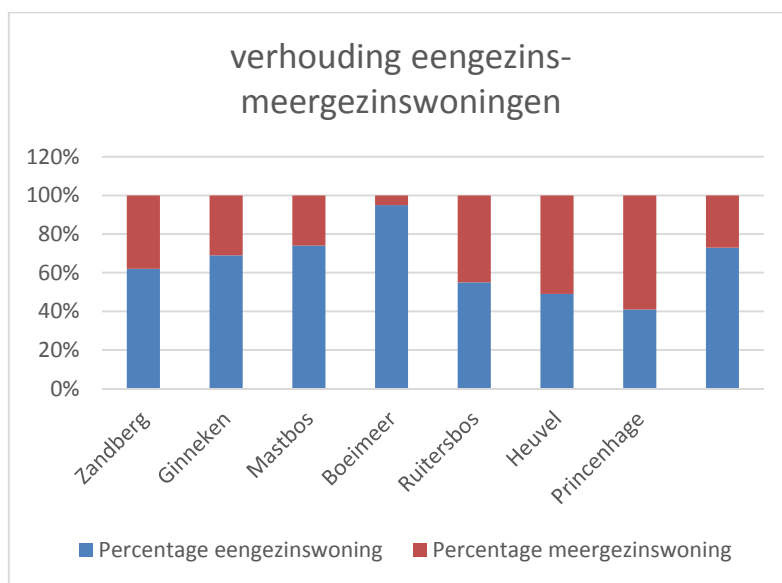
Figuur 2.8. Kenmerken bevolking en woningvoorraad Ruitersbos

Wanneer Ruitersbos wordt vergeleken met de omliggende gebieden, valt op dat deze wijk de hoogste gemiddelde woningwaarde heeft. Alleen de verspreide huizen rond het Mastbos hebben een hogere gemiddelde woningwaarde.

	Gemiddelde woningwaarde	Woningvoorraad
Breda	225000	81291
Zandberg	333000	2113
Ginneken	372000	2355
Mastbos	582000	151
Boeimeer	262000	2640
Ruitersbos	424000	1144
Heuvel	150000	4254
Princenhage	225000	3664

Figuur 2.9. gemiddelde woningwaarde en woningvoorraad

Van de woningen in Ruitersbos is ongeveer 45% appartement. Het gaat hierbij in hoofdzaak om de compacte appartementen aan de Okeghemlaan e.o. in de noordoosthoek van de wijk. De eengezinswoningen zijn vooral vrijstaande villa's (zie onderdeel E).



Figuur 2.10 Verhouding appartementen en grondgebonden woningen

Toetsing

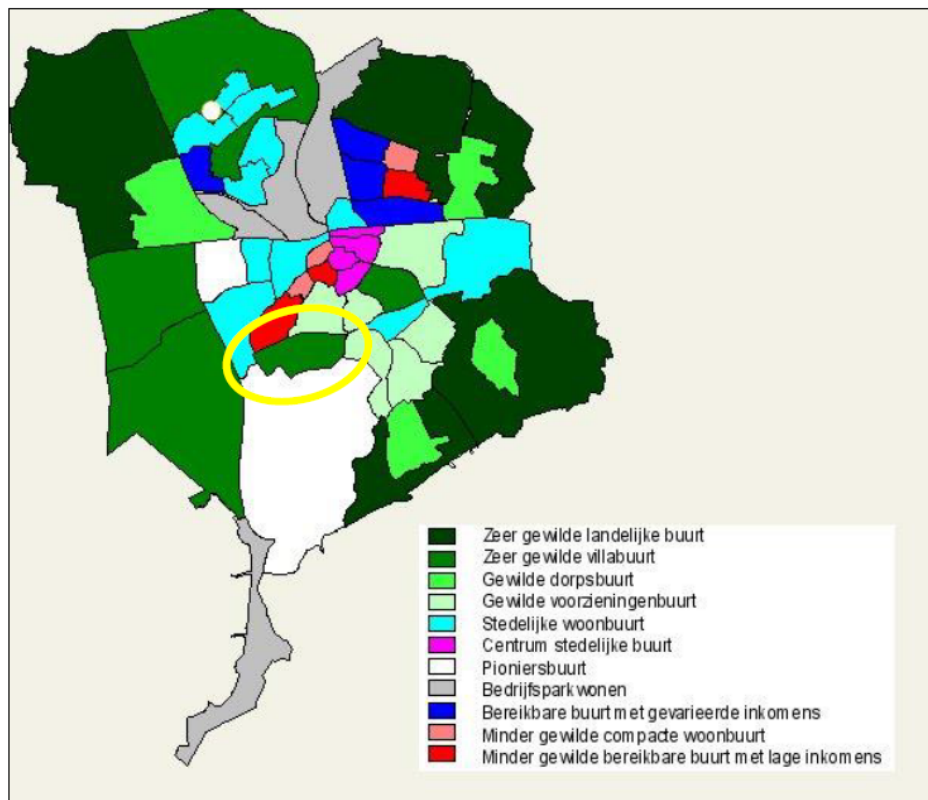
De wijk Ruitersbos heeft een fors bovengemiddelde woningwaarde en is sterk vergrijsd. Dat vraagt om maatwerk in de huisvestingsopgave gericht op doorstroming vanuit de wijk Ruitersbos in een bij de doelgroep passend luxe woonsegment. Een programma in het sociale (huur/koop) segment past hier niet bij.

Met sociale woningbouw is bovendien een veel intensiever programma nodig om het project financieel haalbaar te maken. Dat betekent meer gestapelde woningbouw, met een grotere footprint en hogere bebouwing (minimaal 6 bouwlagen). Aan de Willem van Oranjelaan is een dergelijke bouwmassa nog wel passend in begeleiding van de weg, mits de afstand tot de weg goed is. Stedenbouwkundig is een

dergelijke bouwmassa echter niet inpasbaar in de overgang naar de omliggende vrijstaande woningen aan de zuid, west en noordzijde van de locatie.

E. Visie KvK-locatie Mozartlaan Breda

In dit onderzoek van Van de Water Makelaardij is aangegeven dat Ruitersbos een 'zeer gewilde villabuurt' is. Dit blijkt uit onderzoek naar de tevredenheid over de verschillende buurten onder de Bredase bevolking. In onderstaande afbeelding is Breda weergegeven met een indeling op de verschillende woonmilieus.



Figuur 2.11. Woonmilieus

De status en populariteit van de wijk Ruitersbos komt duidelijk naar voren uit de cijfers van grondgebonden woningen. De transactieprijzen liggen in Ruitersbos ruim 86% hoger dan in de gemeente Breda gemiddeld. Voor de prijs per m² is dit verschil 37%.

De appartemententransacties in Ruitersbos zijn gebaseerd op de wat verouderde en compacte appartementen aan de Okeghemlaan e.o.. Deze appartementen liggen ook direct aan de zuidelijke rondweg. Deze cijfers zijn daarom niet representatief voor de beoogde ontwikkeling op de KvK-locatie.

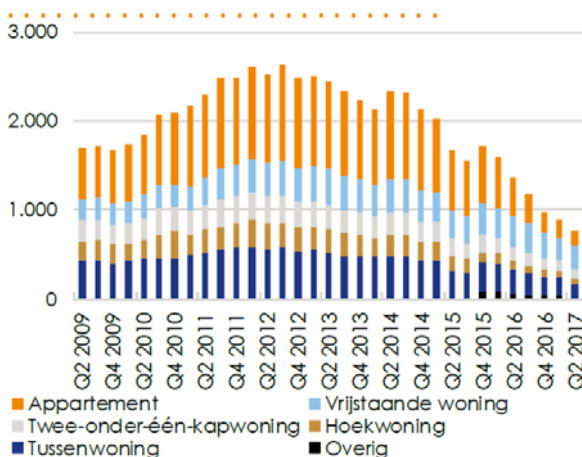
Analyse transacties 2009 2015 in respectievelijk gemeente Breda en buurt Ruitersbos				
Type woning	Aantal	Looptijd Mediaan	Transactieprijs Mediaan	Prijs per m ² GBO Mediaan
Gemeente Breda				
Tussenwoning	3017	91	215000	1862
Hoekwoning	1261	104	234944	1931
Twee onder één kap	1123	124	305000	2203
Vrijstaand	706	173	500000	2769
Appartement	2507	147	167560	2099
Totaal	8614	120	239204	2058
Buurt Ruitersbos				
Tussenwoning	14	211	449167	2691
Hoekwoning	7	327	485833	2499
Twee onder één kap	5	51	500000	3030
Vrijstaand	49	206	835389	3796
Appartement	63	151	177015	1875
Totaal	138	182	470835	2681

Figuur 2.12. Transacties Ruitersbos in vergelijking met Breda

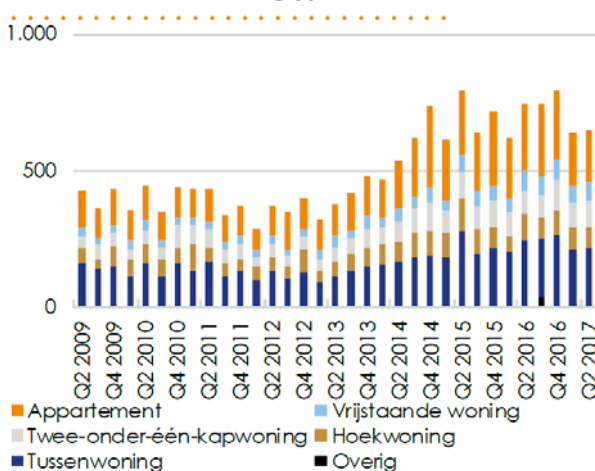
F. Spreekende cijfers

Uit het tweede kwartaalbericht Spreekende Cijfers Woningmarkt van Van der Sande Makelaars/Dynamis 2017 blijkt dat door de afname van het beschikbare woningaanbod en het constante hoge opnamevolume de marktdruk snel toeneemt in Breda. In Breda kent het woningaanbod een sterk dalende trend. Sinds de aanbodpiek in 2012 heeft al een afname van 71% plaatsgevonden, waardoor per 1 juli 2017 nog 777 woningen te koop staan. Vooral het aantal voor verkoop beschikbare appartementen neemt snel af, ten opzichte van een jaar geleden is dit aantal met 58% afgenomen.

Aanbodverloop naar woningtype



Transacties naar woningtype



Figuur 2.13. Aanbodverloop en transacties naar woningtype

Nieuwbouw

In Breda zijn 14 nieuwbouwprojecten in uitvoering met in totaal 335 woningen, waarvan inmiddels 7 projecten volledig zijn uitverkocht. Er zijn nog 43 nieuwe woningen in aanbod, waarvan 34 appartementen. Het grootste deel van het aanbod is beschikbaar in het project Heilig Hart Hof, waar inmiddels 60% is verkocht. Er is vrijwel geen aanbod in echt luxe appartementen.

Conclusie behoefte

Er is in Breda grote behoefte aan woningen en specifiek aan nultredenwoningen (waaronder appartementen). Gelet op de bijzondere kenmerken van de wijk Ruitersbos, is het topsegment met dure koop en huur kansrijk.

De wijk is sterk vergrijsd en de huidige inwoners hebben geen reële doorstroommogelijkheid. Een deel van de inwoners zal de woning aanpassen zodat men thuis kan blijven wonen. Oudere grondgebonden woningen met grote tuinen vragen echter veel meer onderhoud dan nieuwe appartementen. Een deel van de inwoners zal daarom verhuizen als er luxe appartementen in de wijk worden gerealiseerd. Bovendien is de verkoopprijs van de huidige kantoorlocatie afgestemd op de realisatie van een programma in het luxe segment.

De beoogde ontwikkeling geeft hier invulling aan binnen de zeer gewilde villabuurt.

2.2. Locatiekeuze

Hierna wordt ingegaan op de relevante provinciale en gemeentelijke beleidsstukken die richting geven aan de locatiekeuze.

A. Verordening ruimte Noord-Brabant

De provinciale belangen die rechtstreeks doorwerken in bestemmingsplannen zijn opgenomen in de provinciale verordening ruimte. Hierna is de ontwikkeling getoetst aan de relevante artikelen.

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:
 - a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
 - b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:
 - a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
 - b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
 - c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
 - d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd;
 - e. in geval er sprake is van de vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld onder a. is gelijktijdig met de vestiging ook uitbreiding mogelijk tot de omvang die op grond van de regels in deze verordening is toegelaten.
3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:

- a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
 - b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
 - c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.
4. Het eerste tot en met derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

4.2 Stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

4.3 Nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:
 - a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Toetsing

Het plangebied is aangemerkt als 'bestaand stedelijk gebied: stedelijk concentratiegebied'.



Figuur 2.14. Uitsnede integrale plankaart (bron: provincie Brabant)

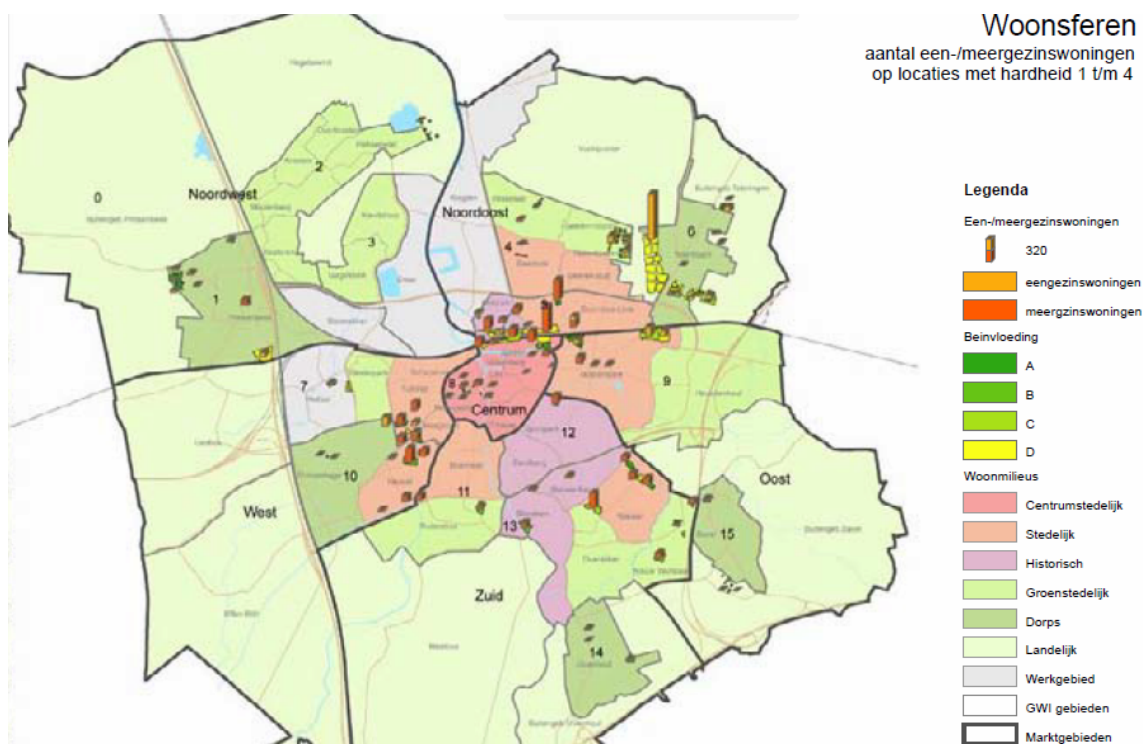
Op de toetsing aan de ladder en de regionale afstemming is nader ingegaan in paragraaf 2.1.1. De Verordening ruimte Noord-Brabant staat de ontwikkeling niet in de weg.

B. Structuurvisie Breda 2030 (2013)

De komende tijd is er sprake van een bevolkingstoename, vooral alleenstaanden en eenoudergezinnen. Op de woningmarkt vindt een verschuiving plaats van koop naar huur. De bestaande woningvoorraad is van belang, verduurzaming is hier het sleutelwoord. De vergrijzing zal gaan zorgen voor minder doorstroming. Het is zaak om realistisch te programmeren en vooral te faseren. Aandacht voor jonge huishoudens, studenten en geschikt wonen voor iedereen blijft een uitgangspunt. Breda ondersteunt initiatieven en kiest voor een differentiatie in woonmilieus. De focus ligt op herprogrammering en het ombuigen van bestaande plannen, ook de verbouw van kantoren tot woningen is een nader te verkennen optie. Concreet betekent dit alles dat er vraaggericht ontwikkeld gaat worden, er wordt met name ontwikkeld op de locaties Stationskwartier, Bouverijen, Bavel-Eikberg, Drie Hoefijzers, Molenkwartier en Achter de Lange Stallen en Amphia Langendijk. Na 2023 komen het Seeligerterrein, Havenkwartier en eventueel Woonakker in beeld.

De gemeente kiest er voor om in te zetten op herbenutting van leegstaand vastgoed en in de bijsturing van bestaande woningbouwplannen. Hiervoor wordt specifiek plancapaciteit gereserveerd. Ook wordt niet het gehele programma toegedeeld om flexibiliteit in te bouwen.

Breda is een gemeente met een grote variëteit aan woonmilieus. Om betere regie op de woningmarkt te kunnen voeren is een opdeling in woonsferen van belang. Deze bestaan uit een combinatie van de landelijke woonmilieu indeling met een opdeling van de Bredase woningmarkt. Het versterken en behouden van de identiteit van de variëteit aan woonmilieus in Breda is van groot belang voor de stad en de regio. De wijk Ruitersbos is aangemerkt als groenstedelijk woonmilieu.



Figuur 2.15. Woonsferen en harde plancapaciteit woningbouw (bron: Structuurvisie Breda 2030)

De bestaande concentratie van nieuwbouwplannen in een zeer beperkt aantal woonmilieus en woonsferen (van zuidwest naar noordoost) moet beter verdeeld over de stad worden. In de groenstedelijke woonmilieu zijn slechts weinig plannen.

Door ontwikkelingen in de zorg stijgt de vraag naar voorzieningen die zelfstandig wonen en leven mogelijk maken. Daarmee wordt de druk groter op ondermeer beschikbare levensloopbestendige woningen en woonvormen. Mensen willen steeds meer hun eigen woonvorm realiseren.

Toetsing

De locatie geeft specifiek invulling aan het herbenutten van vrijkomend vastgoed in een groenstedelijk woonmilieu.

Conclusie locatiekeuze

Het beleid van zowel rijk, provincie en gemeente is gericht op optimale benutting van bestaand bebouwd gebied. Breda kiest in de structuurvisie 2030 voor een compacte stad. Het project geeft hier invulling aan, door transformatie van een kantoorlocatie in bestaand stedelijk gebied in een woonwijk naar een woonfunctie. Herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied voldoet aan de voorkeursvolgorde voor verstedelijking. De gekozen locatie is een optimale locatie vanuit het perspectief van een duurzame stedelijke ontwikkeling, omdat het in dit geval gaat om een binnenstedelijke transformatielocatie.

Hoofdstuk 3 Toetsing en conclusie Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling vereist dat wordt onderbouwd of en in hoeverre er sprake is van 'duurzaam ruimtegebruik'. Om dit duurzaam ruimtegebruik te garanderen moet de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (zoals omschreven in artikel 3.1.6 lid 2 Bro) worden doorlopen:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

In dit geval is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Daarom is de behoefte beschreven.

Beschrijving behoefte

De bouw van 23 woningen voorziet in een actuele regionale behoefte. Er is binnen de planperiode (10 jaar) sprake van een regionale behoefte - zowel kwalitatief als kwantitatief - aan de voorgenomen ontwikkeling. Dit is nader onderbouwd in hoofdstuk 2.

De woningbouwplannen zijn afgestemd op de regionale behoefte. Het bouwplan past binnen de uitgangspunten van de regionale en gemeentelijke woonvisie.

Voor wat betreft het kwalitatieve aspect, wordt in de regionale woonvisie gesteld, dat bij nieuwbouw ‘de focus moet liggen op aanbod aan woningen dat ontbreekt en waarmee de voorraad aansluit op bevolkingsopbouw en samenstelling’. In de lokale woonvisie wordt gepleit voor voldoende levensloopbestendige woningen en het versterken en behouden van de identiteit van de variëteit aan woonmilieus in Breda.

Gelet op de vergrijzing in Breda en de bovengemiddelde vergrijzing in de wijk Ruitersbos, is grote behoefte aan voldoende woningen, die voor senioren geschikt zijn. Om inwoners uit de villawijk te verleiden om door te stromen naar een onderhoudsvriendelijke nultredenwoning, zijn nieuwe woningen en luxe appartementen in de wijk Ruitersbos noodzakelijk. Het beoogde programma op de herontwikkellocatie draagt hieraan bij.

Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat voldaan is aan het vereiste van de ladder. Er is behoefte aan de bouw van woningen, die bovendien ‘senior-proof’ zijn.

Om invulling te kunnen geven aan de behoefte van de inwoners van de wijk Ruitersbos, is een locatie binnen de wijk noodzakelijk. Dit gelet op de duidelijke begrenzing en de bijzondere kenmerken van de wijk. In dit geval is sprake van transformatie binnen bestaand stedelijk gebied. Een voormalige kantoorlocatie in de woonwijk Ruitersbos wordt opnieuw benut met een stedelijke functie die past bij het karakter van de wijk. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursvolgorde voor verstedelijking. Dit is nader onderbouwd in paragraaf 2.2.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Bijlagen

Bijlage 1 Visie Kvk-locatie Mozartlaan



Opdrachtgever

Pakhuys Vastgoed
Dhr. O. Van den Broek
ody@pakhuysvastgoed.nl
in samenwerking met:
Vers! Vastgoedontwikkeling en advies
Dhr. R. Verschiere
info@versvastgoed.nl

Adviseur

Van de Water Makelaardij o.z.

Plaats en datum

Breda, 16 mei 2015

Visie

Kvk-locatie Mozartlaan

Breda

Visie

KvK-locatie, Mozartlaan Breda

Gegevens opdrachtgever:

Pakhuys Vastgoed

Dhr. O. Van den Broek

ody@pakhuysvastgoed.nl

in samenwerking met:

Vers! Vastgoedontwikkeling en advies

Dhr. R. Verschiere

info@versvastgoed.nl

Gegevens makelaar:

Van de Water Makelaardij B.V.

De heer C.N. van de Water

De heer P.L.T. Jacobs

Datum:

16 mei 2015

Inhoud

Inleiding	2
I. De locatie en het project	3
II. Breda en de buurt Ruitersbos	7
III. De woningmarkt in Nederland	12
IV. De woningmarkt in Breda en Ruitersbos	15
V. Referenties in Breda	20
VI. Visie KvK-locatie Van de Water Makelaardij	25

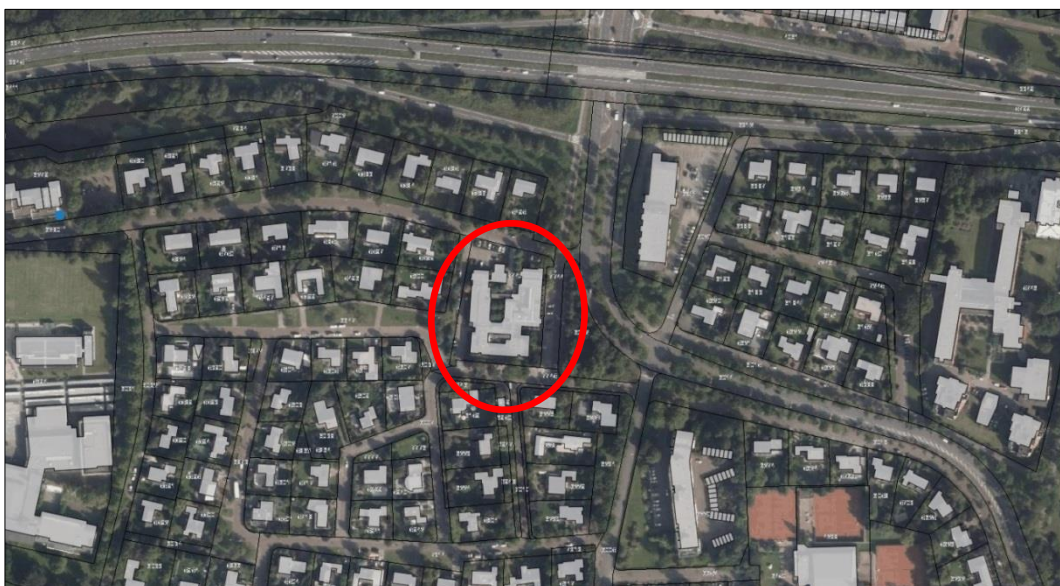
Inleiding

Het voormalige KvK-gebouw aan de Mozartlaan in Breda komt beschikbaar en wordt daarom verkocht. Hierbij bestaat de mogelijkheid om de locatie te herbestemmen naar de functie wonen. Voor de verkoop heeft een inschrijving plaatsgevonden. De combinatie Pakhuys Vastgoed en Vers! Vastgoedontwikkeling en advies is hierbij als winnaar uit de bus gekomen. Alvorens concreet met de ontwikkeling aan de slag te gaan is aan Van de Water Makelaardij verzocht om weer te geven wat de visie op de ontwikkeling op deze locatie is. Hierbij is verzocht deze visie te onderbouwen met een beknopte rapportage waarmee opdrachtgevers ook eventuele partners in de ontwikkeling inzicht kunnen geven in de mogelijkheden.

Middels deze rapportage gaan wij in op de vraagstelling. Wij beschrijven allereerst de locatie en het plan dat als uitgangspunt heeft gediend bij de inschrijving. Ter onderbouwing van onze visie beschrijven wij eerst de plaats Breda en de actuele woningmarkt. Hierbij gaan wij in op het landelijke beeld en zoomen wij in op de woningmarkt in Breda en concreet in de buurt Ruitersbos. Als referentie enerzijds en als concurrentieanalyse anderzijds geven we inzicht in de nieuwbouwprojecten in Breda. Ten slotte geven wij een beschrijving van onze visie op de locatie.

I. De locatie en het plan

De locatie is gelegen aan de Mozartlaan in de wijk Ruitersbos in Breda. Het perceel is circa 4.900m² groot en wordt omsloten door de Mozartlaan aan de noordzijde en de Ravellaan aan de zuidzijde. Het betreft een zichtlocatie aan de Willem van Oranjelaan met volop ruimte en groen rondom. De directe belendingen bestaan uit uitsluitend vrijstaande woningen. Op onderstaande situatietekening staat de locatie met rood omcirkeld.



De locatie is door ons meerdere malen bezocht. Van de locatie en de directe omgeving hebben wij enkele foto's gemaakt welke wij onderstaand en op de volgende pagina's weergeven.





Onderstaande geografische kaart geeft inzicht in de locatie en de ligging ten opzichte van de belendingen.



In de documentatie welke door DTZ bij de verkoop beschikbaar is gesteld is een onderzoek herontwikkeling opgenomen. Hierbij wordt het bestaande kantoorgebouw gesloopt en komt de locatie vrij voor nieuwbouw. Aan de oostzijde worden een tweetal appartementengebouwen gerealiseerd en aan de westzijde worden aansluitend aan de bestaande vrijstaande woningen een drietal vrijstaande woningen opgenomen.



Opdrachtgevers hebben aangegeven er vanuit te gaan dat deze structuur met een tweetal appartementengebouwen en de ruime kavels aan de westzijde als uitgangspunt kan worden genomen. Hierbij worden in beide appartementengebouwen op de drie woonlagen elk drie ruime appartementen opgenomen. Daarbij is nog het idee om bij beide gebouwen op een vierde woonlaag terugliggend ook een penthouse op te nemen. Onder de gebouwen zal een gebouwde parkeergarage komen met twee opstelplaatsen per appartement.

Aan de westzijde van het plan is momenteel het uitgangspunt om vier halfvrijstaande villa's op te nemen. Deze villa's krijgen een inhoud van 900 tot 1.000m³ en zijn op percelen gelegen van circa 450 tot 475m².

II. Breda en de buurt Ruitersbos



De naam Breda is ontstaan uit de samentrekking Brede Aa (een gehucht aan de brede rivier de Aa) en duidt op de plaats waar de Mark en Aa samenstromen. Hier bouwde ooit een Brabantse edelman een burcht en vestigden zich gaandeweg boeren, vissers en schippers die op hun beurt koop- en ambachtslieden aantrokken. Breda verwerft stadsrechten in 1252 en is daarmee één van de eerste stadjes van noordelijk Brabant. Rondom de stad liggen de singels. In de 16^e eeuw worden de verdedigingswerken bij de haven versterkt met twee zware vijfhoekige torens, verbonden door een tussenmuur. Een eeuw later wordt in deze muur een waterpoort naar de binnengracht aangelegd.

In de tweede helft van de 19^e eeuw begint voor Breda een bloeiperiode van handel en nijverheid. De aansluiting op het spoor ontsluit Breda voor nieuwe industrieën. In 1942 worden Ginneken en Princenhage geannexeerd. En ook na de tweede wereldoorlog blijft de stad zich uitbreiden. In de jaren '60 verrijzen complete wijken: Heusdenhout, De Hoge Vught en IJpelaar. Tien jaar later start de bouw in de Haagse Beemden, inmiddels Breda's grootste wijk. In de jaren '90 van de vorige eeuw zijn bij de gemeentelijke herindeling ook Bavel, Ulvenhout, Teteringen en Prinsenbeek geannexeerd. Dit gaf Breda weer ruimte voor verdere groei. In het zuidoosten van de stad is nieuwbouwwijk Nieuw Wolfslaar uit de grond gekomen. Ook aan de noordoostzijde van de stad is ruimte voor uitbreiding in de gebieden Waterdonken en Bouverijen. Maar ook in de stad is ruimte voor vernieuwing. Zo ontstond in de historische binnenstad een compleet nieuwe woonwijk, 'het Chassé Park'. Bijzonder is ook de ontwikkeling van Via Breda. Woningbouw vindt momenteel plaats op de locaties Drie Hoefijzers en in het Stationskwartier.

Geografie

De oppervlakte van de stad Breda bedraagt 12.915 hectare. Breda heeft een centrumfunctie voor West-Brabant en ligt op korte afstand van Rotterdam en Antwerpen. De aanleg van de HSL-lijn en de verbreding van de A16 heeft de bereikbaarheid verbeterd. Door de shuttleverbinding wordt Breda verbonden met de Noord-Zuidlijn van de HSL naar o.a. Amsterdam/ Schiphol en Antwerpen/ Brussel. Breda wordt hierdoor de "poort van Europa".

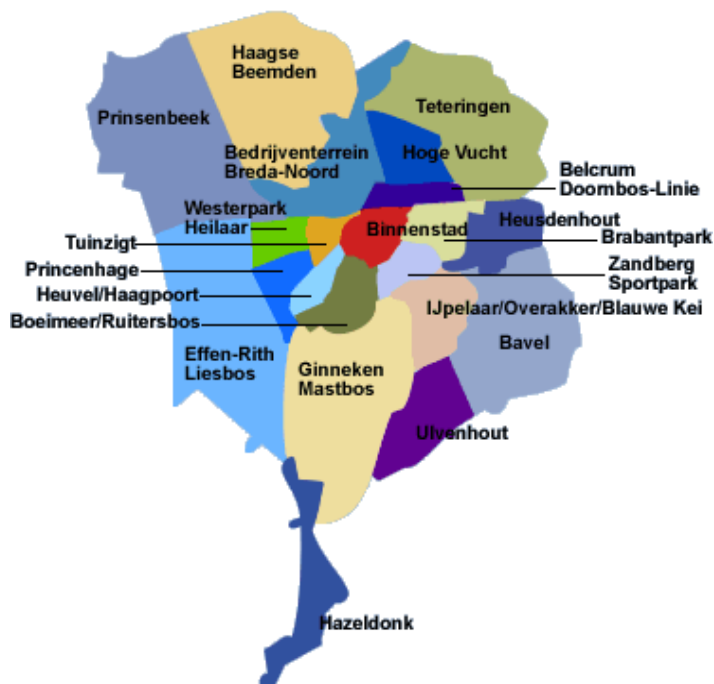
Wonen

In Breda is het prettig wonen en werken. Breda ligt gunstig en heeft de potentie om jonge mensen aan te trekken en daarnaast de potentie om jonge mensen te behouden. De afgelopen jaren is de groei van het aantal inwoners in Breda vooral het resultaat geweest van de instroom van nieuwe inwoners. Breda telt ruim 175.000 inwoners en 83.000 huishoudens. Tegen de achtergrond van een licht krimpende bevolking in West Brabant tot 2030, is sprake van een gestage groei van bevolking in de stedelijke regio van Breda. Het aantal inwoners in Breda neemt tot 2013 toe van ruim 175.000 naar 189.000 inwoners. Naar verhouding neemt het aantal huishoudens iets sterker toe van 83.000 naar 93.000 (+11%).

In september 2013 is de structuurvisie Breda 2030 opgesteld. Ten aanzien van het wonen is de compacte stad het uitgangspunt. Hierbij worden de ontwikkelingen geconcentreerd binnen de huidige stedelijke grenzen. De kwaliteit van de bestaande stad moet worden behouden en versterkt. In het buitengebied ligt de focus op natuur en landbouw.

Gebiedsindeling Breda

Breda is geografisch ingedeeld in 193 subbuurten, 53 buurten, 11 wijken en 5 districten. In de onderstaande afbeelding en de tabellen op de volgende pagina wordt de relatie tussen buurten en wijken weergegeven.



district	omschrijving
1	Centrum
2	Noord-Oost
3	Zuid-Oost
4	Zuid-West
5	Noord-West

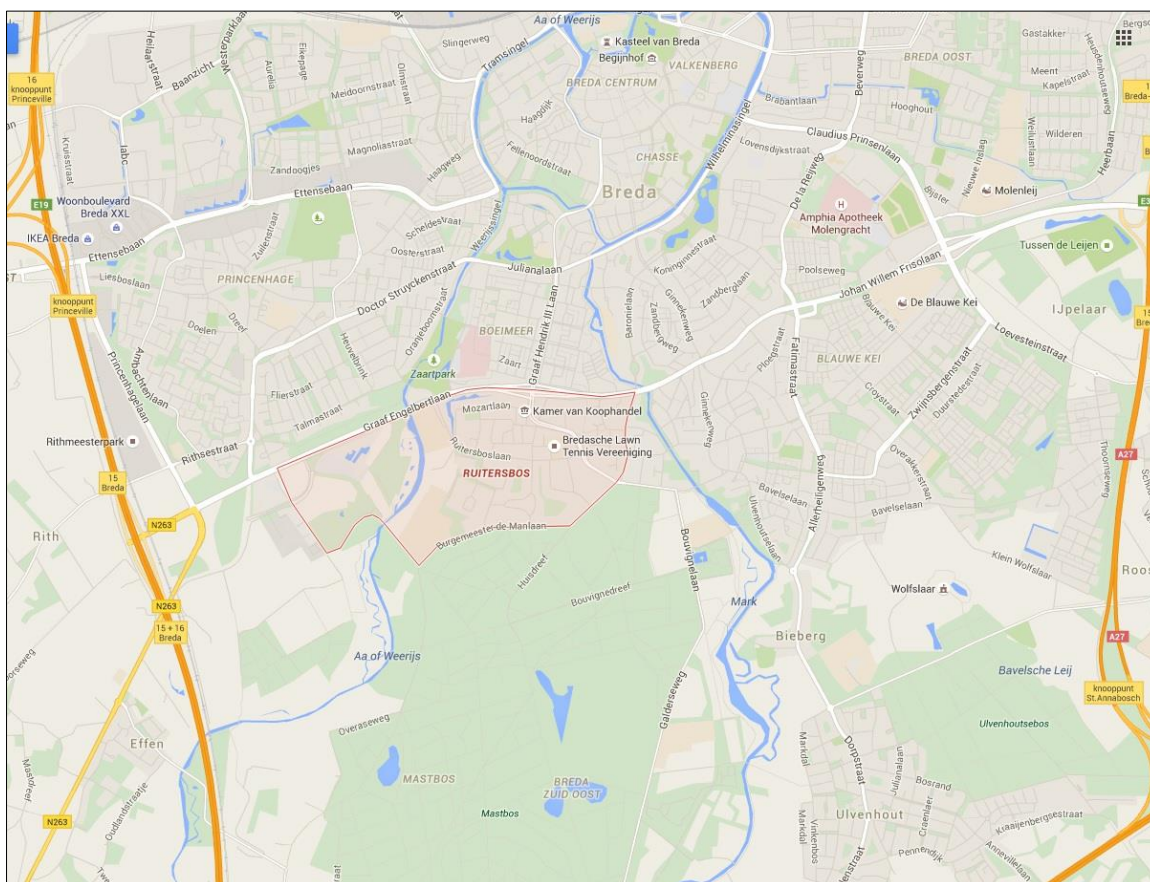
wijk	omschrijving
0	Centrum
1	Noord
2	Oost
3	Zuid-Oost
4	Zuid
5	West
6	Noord-West
7	Bavel
8	Ulvenhout
9	Prinsenbeek
10	Teteringen

Buurt		Wijk	District
0	City	0	1
1	Valkenberg	0	1
2	Chasse	0	1
3	Fellenoord	0	1
4	Schorsmolen	0	1
5	Station	0	1
100	Belcrum	1	2
101	Doornbos-Linie	1	2
102	Biesdonk	1	2
103	Geeren-Zuid	1	2
104	Wisselaar	1	2
105	Krogten	1	2
106	Geeren-Noord	1	2
200	Brabantpark	2	3
201	Sportpark	2	3
202	Zandberg	2	3
203	Heusdenhout	2	3
300	Blauwe Kei	3	3
301	Ijpelaar	3	3
302	Overakker	3	3
303	Ginneken	3	3
309	Mastbos	3	3
400	Boeimeer	4	4
401	Ruitersbos	4	4
500	Haagpoort	5	4
501	Heuvel	5	4
502	Tuinzig	5	4

Buurt		Wijk	District
503	Princenhage	5	4
504	Westerpark	5	4
505	Heilaar	5	4
506	Hazeldonk	5	4
507	Steenakker	5	5
508	Effen-Rith	5	4
509	Liesbos	5	4
600	Gageldonk	6	5
601	Kievitsloop	6	5
602	Kesteren	6	5
603	Muizenberg	6	5
604	Heksenwiel	6	5
605	Overkroeten	6	5
606	Kroeten	6	5
607	Emer	6	5
609	Hagebeemd	6	5
700	Bavel	7	3
701	Nieuw Wolfslaar	7	3
709	Buitengebied Bavel	7	3
800	Ulvenhout	8	3
809	Buitengebied Ulvenhout	8	3
900	Prinsenbeek	9	5
909	Buitengebied Prinsenbeek	9	5
1000	Teteringen	10	2
1008	Vuchtpolder	10	2
1009	Buitengebied Teteringen	10	2

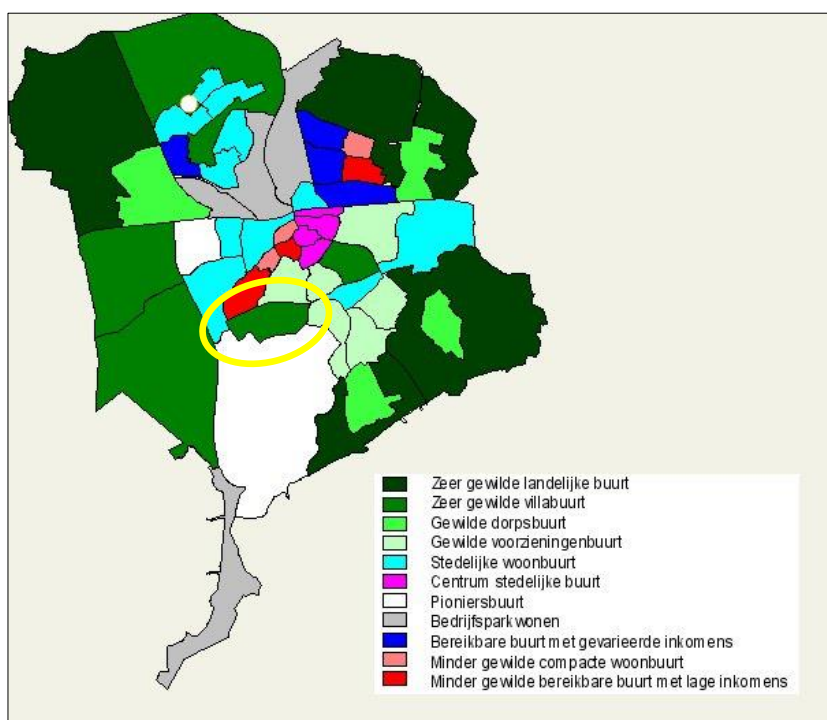
Ruitersbos

Ruitersbos is een woonwijk gelegen in het zuiden van Breda. Het grenst aan het Ginneken en het Mastbos. De bereikbaarheid van de wijk is goed. Via de zuidelijke rondweg (Graaf Engelbertlaan) heeft de wijk een snelle verbinding met de A16, A59 en A27. Ook het centrum van Breda is zeer nabij.



Het is een relatief dunbevolkte woonbuurt met ca. 2.400 inwoners. Er staan veel luxueuze koopwoningen en er liggen diverse sportcomplexen, met name aan de uiterste westzijde, bij de oostelijke oever van de rivier de Aa of Weerijss. Midden in de wijk aan de Ruitersboslaan ligt de Bredase Lawn Tennisvereniging waar jaarlijks een ITF Future-toernament gehouden wordt. In de noordwesthoek is aan de Mendelssohnlaan het Mencia de Mendozalyceum gelegen. In het zuiden vormen de Burgemeester de Manlaan en de Burgemeester Kerstenslaan de grens met het befaamde Mastbos. De hier gelegen villabuurtten heten het Montenspark en Montensbos. Vlakbij liggen ook de locaties van de sportverenigingen BH & BC Breda, A.V. Sprint en SAB Breda.

Er zijn in de wijk ook twee woon-zorgcentra: Huize Ruitersbos en het kleinere De Breedonk. Naast de percelen met vrijstaande villa's en de woon-zorgcentra zijn er nog enkele appartementencomplexen. Aan de Okeghemlaan en omgeving zijn dit wat kleinere flats welke momenteel voornamelijk aan starters verkocht worden. Aan de Mozartlaan is Residentie Princenhage gelegen en aan de Verdilaan Residentie Mastbosch. Beide complexen zijn fors in omvang en behoorlijk verouderd (bouwjaar omstreeks 1975). Bewoners hebben te maken met hoge servicekosten. Desondanks zijn de complexen nog erg in trek en is er een zeer beperkte doorstroming omdat mensen er lang blijven wonen. In de wijk ligt ook een vestiging van NHTV internationaal hoger onderwijs Breda aan de Sibeliuslaan. Dichtbij ligt de locatie Langedijk van het Amphia Ziekenhuis.



In bovenstaande afbeelding is Breda weergegeven met een indeling op de verschillende woonmilieus zoals deze naar aanleiding van een onderzoek naar de tevredenheid over de verschillende buurten onder de Bredase bevolking is vastgesteld. Ruitersbos (gelegen in de gele cirkel) is hierbij aangeduid als 'zeer gewilde villabuurt'.

III. De woningmarkt in Nederland

Analyse en cijfers NVM

De Nederlandse woningmarkt lijkt zich in rustiger vaarwater te begeven. Het aantal transacties neemt nog toe, maar de prijzen stabiliseren: op een goed 4de kwartaal 2014 is een goed 1ste kwartaal 2015 gevolgd. Het afgelopen kwartaal hebben NVM-makelaars 28.900 woningen verkocht. Dat is bijna 19% meer dan een jaar geleden, maar minder dan de ruim 34.800 NVM-transacties in het laatste kwartaal van 2014. In de totale bestaande koopwoningmarkt werden naar schatting 38.800 transacties geregistreerd. De verkoopprijs is in het 1ste kwartaal 2015 gestegen met 0,1% in vergelijking met een kwartaal eerder. De prijs van de gemiddeld verkochte woning ligt met 211.000 euro nog bijna 14% onder het niveau bij de start van de crisis, maar wel 5% hoger dan op het dieptepunt.

Jaarlijkse aantal transacties bijna op niveau voor crisis

Over de laatste vier kwartalen hebben NVM-makelaars 121.445 bestaande koopwoningen verkocht. Dat is bijna 50% meer dan op het dieptepunt halverwege 2013, toen het aantal verkopen op jaarbasis rond de 82.000 lag. In de periode voor de crisis, medio 2008, lag het aantal verkopen bij NVM-makelaars op jaarbasis rond de 140.000-150.000 woningen. Kopers hebben zich het afgelopen jaar in toenemende mate op de appartementen gestort.

Verkoopprijs stabiliseert; nog steeds 14% onder niveau voor crisis

In het 1ste kwartaal 2015 is de prijs van de gemiddeld verkochte woning uitgekomen op 211.000 euro (ter vergelijking: 4de kwartaal 2014 216.000 euro, en 1ste kwartaal 2014 210.000 euro). Een vrijstaande woning is verkocht voor gemiddeld 332.000 euro, een appartement voor 169.000 euro. Sinds het dieptepunt van de crisis zijn de prijzen in totaal met zo'n 5% opgekrabbeld. Nog altijd zijn de prijzen gemiddeld zo'n 14% lager dan op het hoogtepunt vlak voordat de crisis zijn intrede deed. De hoekwoning kende de meest beperkte prijsontwikkeling vergeleken met een jaar eerder: een plus van 1,4%. De 2-onder-1-kapwoning kende de grootste prijsstijging met 4,5% in een jaar tijd. De andere woningtypen zaten hier tussenin: tussenwoning 2,4%, vrijstaande woning 2,8% en appartement 3,4%.

Woning gemiddeld binnen vier maanden verkocht

De verkooptijd (looptijd) van de gemiddeld verkochte woning is in het 1ste kwartaal 2015 uitgekomen op gemiddeld 122 dagen (4 maanden). De tussenwoning is sinds 2010 het snelst

verkopende woningtype, met een verkooptijd van 85 dagen. De verkooptijd van een appartement bedraagt gemiddeld 122 dagen. Een vrijstaande woning kent traditioneel de langste verkooptijd, dit kwartaal 231 dagen.

De looptijd van het woningaanbod is een maatstaf die niet verward dient te worden met de looptijd van verkochte woningen. De looptijd van de in aanbod staande woningen is het gemiddelde aantal dagen dat de te koop staande woningen op een bepaald moment te koop staan. Halverwege het 1ste kwartaal 2015 staat een woning in het aanbod gemiddeld 372 dagen op de markt. Een vrijstaande woning in aanbod staat gemiddeld 470 dagen te koop. De tussenwoning in het aanbod staat gemiddeld 271 dagen te koop en is daarmee het best presterende woningtype. De looptijd van het aanbod is het afgelopen kwartaal niet verder gedaald.

Kanttekeningen bij het herstel

De goede cijfers van het afgelopen kwartaal wijzen volgens de NVM weliswaar op verder herstel van de koopwoningmarkt, maar hierbij worden wel een paar kanttekeningen geplaatst. Zo worden de hypotheeknormen al jaren achtereen telkens verder aangescherpt op verschillende manieren. Dit gebeurt zowel in relatie tot het huishoudinkomen (LTI, NIBUD), als tot de waarde van het onderpand (LTV) en daarnaast ook door middel van aflossingseisen. Dat zijn maatregelen die op zichzelf een negatief effect hebben op prijzen en transacties en dat geldt ook voor de onrust die ermee gepaard gaat. De gevolgen worden vooralsnog gedempt door de relatief zeer lage rentestand en het toegenomen consumentenvertrouwen en zullen pas op termijn duidelijker manifest worden.

Vooruitzichten in 2015 goed

Met een goed 1ste kwartaal van 2015 verwacht de NVM dat de positieve tendens zal doorzetten. De NVM verwacht dat er dit jaar 5 tot 10% meer woningtransacties zullen plaatshebben dan in 2014, en dat de gemiddelde prijsstijging tussen de 2,5 en 3% zal liggen. Verder zal het herstel zich volgens de NVM lang niet in alle regio's van Nederland voordoen aangezien de regionale verschillen groot zijn.

Analyse NVB

De NVB merkt dat de belangstelling voor nieuwbouw enorm is toegenomen. Sinds de zomer van 2008 werden er niet zoveel nieuwe koopwoningen verkocht als in het laatste kwartaal van 2014. Het aantal verkopen lag bijna 80% hoger dan in hetzelfde kwartaal een jaar eerder. In totaal verkochten de gezamenlijke ontwikkelaars en bouwers in de laatste drie maanden van vorig jaar 7.582 nieuwe koopwoningen. De verwachtingen voor dit jaar zijn eveneens goed. Zo voorziet de NVB dat het aantal verkochte nieuwe koopwoningen dit jaar tussen de 28.000 en 30.000 woningen zal uitkomen. De totale woningbouwproductie, koop en huur tikte vorig jaar het all-time-low getal van 25.000 opgeleverde woningen aan. Omdat ook woningbouwcorporaties weer huurwoningen laten bouwen verwacht NVB dat er dit jaar zo'n 40.000 huur- en koopwoningen worden opgeleverd.

IV. De woningmarkt in Breda en Ruitersbos

In de hierop volgende vier tabellen zijn de NVM-kwartaalcijfers weergegeven van het 1^e kwartaal 2015 van de NVM regio Breda. Hierin zijn achtereenvolgens gegevens met betrekking tot het aantal transacties, de transactieprijs, de transactieprijs per m² en de verkooptijd in de regio verwerkt. Let wel: de nieuwste kwartaalcijfers welke de NVM uitgeeft zijn altijd voorlopig.

Tabel 1 Aantal Transacties

Aantal	2014-1	2014-4	2015-1	%kw.	%-jr.
tussenw.	194	264	212	-19,8	9,2
hoekw.	102	131	101	-23,2	-1,3
Zonder1k.	112	154	123	-20,4	9,5
vrijst.w.	73	107	79	-26,1	8,3
appartem.	139	208	170	-18,3	22,3
Totaal	620	864	684	-20,8	10,3

Bron: NVM

Tabel 2 Transactieprijs

Duizenden euro's	2014-1	2014-4	2015-1	%kw.	%-jr.
tussenw.	189	193	189	-1,9	0,1
hoekw.	202	205	211	3,1	4,6
Zonder1k.	240	250	252	0,8	4,9
vrijst.w.	354	377	366	-3,0	3,3
appartem.	160	165	169	3,9	5,3
Totaal	213	221	219	0,6	3,3

Bron: NVM

Tabel 3 Transactieprijs per m²

	2014-1	2014-4	2015-1	%kw.	%-jr.
tussenw.	1.695	1.700	1.677	-1,4	-1,1
hoekw.	1.758	1.763	1.688	-4,3	-4,0
Zonder1k.	1.862	1.900	1.982	4,3	6,4
vrijst.w.	2.197	2.326	2.326	0,0	5,9
appartem.	1.933	1.985	2.031	3,3	5,5
Totaal	1.846	1.889	1.895	0,5	2,2

Bron: NVM

Tabel 4 Verkooptijd

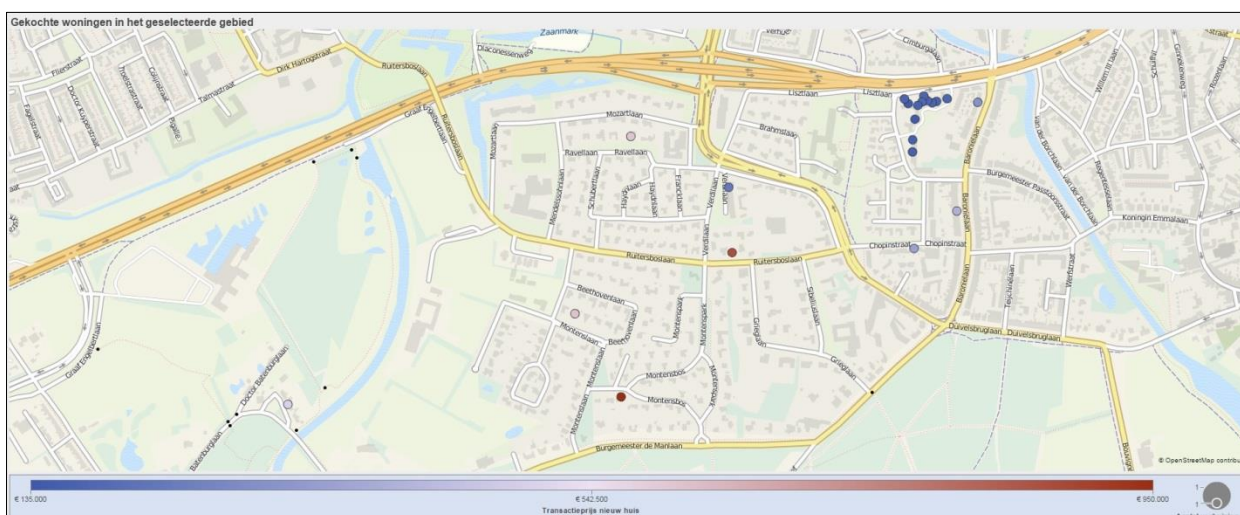
	2014-1	2014-4	2015-1	%kw.	%-jr.
tussenw.	66	73	81	10,6	22,0
hoekw.	130	111	98	-12,1	-24,6
Zonder1k.	124	119	107	-10,2	-14,0
vrijst.w.	261	186	206	10,8	-21,0
appartem.	168	151	134	-5,9	-13,8
Totaal	133	120	116	-0,5	-5,8

Bron: NVM

De marktverhoudingen zijn duidelijk aan het verbeteren. Het aanbod daalt en de verkopen stijgen. Woningen staan in de regio Breda korter in de verkoop. De prijs per m² laat in de regio Breda een lichte stijging zien.

Woningmarkt Ruitersbos

Om specifiek de marktverhoudingen van Ruitersbos in beeld te brengen zijn op onderstaande kaart de transacties van het afgelopen jaar in Ruitersbos weergegeven. Dit betreft een beperkt aantal vrijstaande villa's en verschillende compacte appartementen aan de Okeghemlaan e.o. (de verzameling blauwe stipjes).



Om Ruitersbos te kunnen vergelijken met geheel Breda hebben we een analyse gedaan van de transacties in de afgelopen 5 jaar. De cijfers van deze analyse zijn opgenomen in de navolgende tabellen.

Visie KvK-locatie, Mozartlaan Breda
Datum: 16 mei 2015

Analyse transacties 2009 2015 in respectievelijk gemeente Breda en buurt Ruitersbos				
Type woning	Aantal	Looptijd Mediaan	Transactieprijs Mediaan	Prijs per m ² GBO Mediaan
Gemeente Breda				
<i>Tussenwoning</i>	3017	91	215000	1862
<i>Hoekwoning</i>	1261	104	234944	1931
<i>Twee onder één kap</i>	1123	124	305000	2203
<i>Vrijstaand</i>	706	173	500000	2769
<i>Appartement</i>	2507	147	167560	2099
Totaal	8614	120	239204	2058
Buurt Ruitersbos				
<i>Tussenwoning</i>	14	211	449167	2691
<i>Hoekwoning</i>	7	327	485833	2499
<i>Twee onder één kap</i>	5	51	500000	3030
<i>Vrijstaand</i>	49	206	835389	3796
<i>Appartement</i>	63	151	177015	1875
Totaal	138	182	470835	2681

Bron: NVM

De status en populariteit van de buurt Ruitersbos komt duidelijk naar voren uit de cijfers van grondgebonden woningen. De transactieprijzen liggen in Ruitersbos ruim 86% hoger dan in de gemeente Breda gemiddeld. Voor de prijs per m² is dit verschil 37%.

De appartemententransacties in Ruitersbos zijn gebaseerd op de wat verouderde en compacte appartementen aan de Okeghemlaan e.o.. Deze appartementen liggen ook direct aan de zuidelijke rondweg. Deze cijfers zijn derhalve niet representatief voor de beoogde ontwikkeling op de KvK-locatie.

Aanbod Ruitersbos

Een analyse van alle bij NVM-makelaars te koop staande woningen in de buurt Ruitersbos geeft het beeld zoals dat is opgenomen in de tabel op de volgende pagina. Ook hier is de duidelijke tweedeling zichtbaar van het aanbod aan grondgebonden woningen in uitsluitend het hogere segment en het aanbod van de oudere appartementen aan onder andere de Okeghemlaan.

Analyse aanbod buurt Ruitersbos per 15 mei 2015				
Type woning	Aantal	Looptijd Mediaan	Vraagprijs Mediaan	Prijs per m ² GBO Mediaan
Buurt Ruitersbos				
<i>Tussenwoning</i>	6	236	582000	2816
<i>Hoekwoning</i>	0			
<i>Twee onder één kap</i>	1	2083	469000	3607
<i>Vrijstaand</i>	20	697	977000	3948
<i>Appartement</i>	16	375	273438	2193
Totaal	43	545	648279	3151

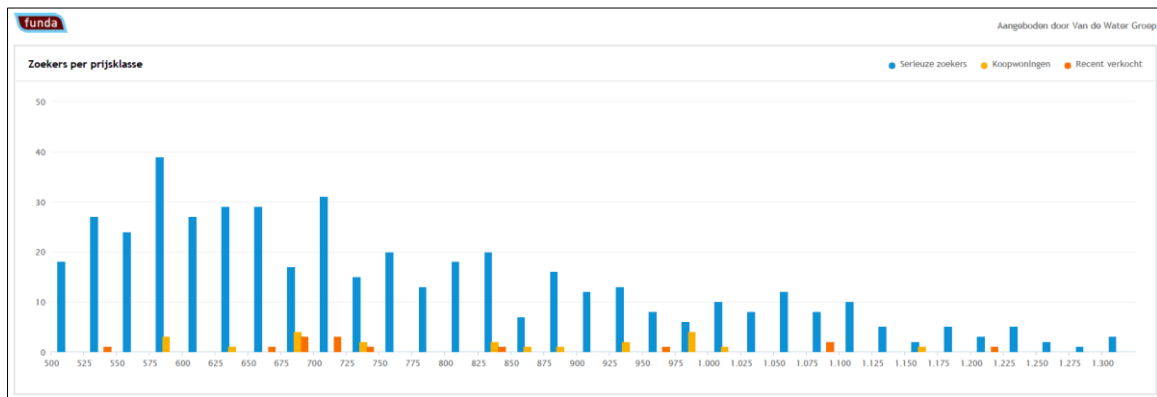
Bron: NVM

Vraag Ruitersbos

Op basis van het zoekgedrag op Funda geeft de Funda Marktverkenner een beeld van de vraag in een bepaald gebied. Regelmatig terugkerende zoekers die actief het aanbod op Funda in de gaten houden en concreet overgaan tot het invullen van contactaanvragen worden aangeduid als 'serieuze zoekers'. Het zoekgedrag van deze doelgroep kan worden afgezet tegen het huidige aanbod en de recente transacties (de verkopen in de afgelopen 12 maanden). In de grafieken op de volgende pagina geven we dit beeld weer voor de buurt Ruitersbos op basis van de verschillende prijssegmenten.

Voor woningen en appartementen in Ruitersbos zijn er 1.034 serieuze zoekers. Hier tegenover staat het actuele aanbod van 43 woningen en het gegeven dat er in het afgelopen jaar in Ruitersbos totaal 40 woningen zijn verkocht.

Omdat in Ruitersbos in de marktcijfers er een duidelijke tweedeling is als gevolg van enerzijds de aanwezige vrijstaande villa's en anderzijds de oudere meer compacte appartementen aan de zuidelijke rondweg hebben we tevens een analyse uitgevoerd op de vraag naar grondgebonden woningen vanaf € 500.000,-. Dit levert nog altijd 489 serieuze zoekers op, tegenover in dit segment een aanbod van 24 woningen en 15 verkopen in het afgelopen jaar. De verdeling van deze vraag over de verschillende prijsklassen is weergegeven in de afbeelding op de volgende pagina.



V. Referenties in Breda

In dit hoofdstuk geven we een beeld van verschillende relevante referenties. Enerzijds betreffen dit transacties uit nieuwbouwprojecten en anderzijds zijn dit bestaande panden welke ons inziens dienen als referentie voor hetgeen op de KvK-locatie gerealiseerd kan gaan worden.

Transacties appartementen Breda luxe segment

 Verkocht	Eggestraat 51, 4818 BR Breda Vraagprijs € 400.000,00 kosten koper (€ 3.200,00 per m²) Transactieprijis € 385.000,00 (€ 3.080,00 per m²) Transactiedatum 23-02-2015	Appartement (portiekflat) 4 kamer(s) waarvan 3 slaapkamer(s) 125 m² woonoppervlakte 360 m³ inhoud woning 8 m² externe bergruimte 14 m² gebouwgebonden buitenruimte 50 m² woonkamer Bouwworm bestaande bouw Bouwjaar 2005
 Verkocht	Wilhelminasingel 17 B4, 4818 AC Breda Vraagprijs € 400.000,00 kosten koper (€ 3.076,92 per m²) Transactieprijis € 390.000,00 (€ 3.000,00 per m²) Transactiedatum 05-05-2014	Appartement (portiekflat) 3 kamer(s) waarvan 2 slaapkamer(s) 130 m² woonoppervlakte 400 m³ inhoud woning 18 m² externe bergruimte 13 m² gebouwgebonden buitenruimte Bouwworm bestaande bouw Bouwjaar 1994
 Verkocht	Prins Hendrikstraat 23 D13, 4835 PK Breda Vraagprijs € 425.000,00 vrij op naam (€ 3.455,28 per m²) Transactieprijis € 425.000,00 (€ 3.455,28 per m²) Transactiedatum 01-04-2014	Appartement (portiekflat) 3 kamer(s) waarvan 2 slaapkamer(s) 123 m² woonoppervlakte 326 m³ inhoud woning 11 m² externe bergruimte 60 m² gebouwgebonden buitenruimte Bouwworm nieuwbouw Bouwjaar 2012
 Verkocht	Mozartlaan 28, 4837 EK Breda Vraagprijs € 450.000,00 kosten koper (€ 2.142,86 per m²) Transactieprijis € 410.000,00 (€ 1.952,38 per m²) Transactiedatum 01-04-2014	Appartement (portiekflat) 5 kamer(s) waarvan 3 slaapkamer(s) 210 m² woonoppervlakte 550 m³ inhoud woning Bouwworm bestaande bouw Bouwjaar 1976
 Verkocht	Prins Hendrikstraat 23 B17, 4835 PK Breda Vraagprijs € 450.000,00 vrij op naam (€ 3.000,00 per m²) Transactieprijis € 435.000,00 (€ 2.900,00 per m²) Transactiedatum 05-06-2014	Appartement (portiekflat) 4 kamer(s) waarvan 3 slaapkamer(s) 150 m² woonoppervlakte 400 m³ inhoud woning 8 m² externe bergruimte 31 m² gebouwgebonden buitenruimte Bouwworm bestaande bouw Bouwjaar 2012

Marksingel 68, 4811 NW Breda



Verkocht

Vraagprijs € 450.000,00 kosten koper (€ 3.333,33 per m²)
Transactieprij € 417.500,00 (€ 3.092,59 per m²)
 Transactiedatum 17-10-2014

Appartement (portiekflat)

4 kamer(s) waarvan 3 slaapkamer(s)
 135 m² woonoppervlakte
 390 m³ inhoud woning
 6 m² externe bergruimte
 10 m² gebouwgebonden buitenruimte
 Bouwvorm bestaande bouw
 Bouwjaar 2008

Marksingel 81, 4811 NW Breda



Verkocht

Vraagprijs € 475.000,00 kosten koper (€ 3.518,52 per m²)
Transactieprij € 460.000,00 (€ 3.407,41 per m²)
 Transactiedatum 25-03-2015

Appartement (portiekflat)

4 kamer(s) waarvan 3 slaapkamer(s)
 135 m² woonoppervlakte
 390 m³ inhoud woning
 6 m² externe bergruimte
 10 m² gebouwgebonden buitenruimte
 Bouwvorm bestaande bouw
 Bouwjaar 2008

Groot Ypelaardreef 113, 4834 HC Breda



Verkocht

Vraagprijs € 485.000,00 kosten koper (€ 3.031,25 per m²)
Transactieprij € 475.000,00 (€ 2.968,75 per m²)
 Transactiedatum 01-10-2014

Appartement (portiekflat)

3 kamer(s) waarvan 2 slaapkamer(s)
 160 m² woonoppervlakte
 485 m³ inhoud woning
 18 m² gebouwgebonden buitenruimte
 Bouwvorm bestaande bouw
 Bouwjaar 2007

Duivelsbruglaan, 4835 JH Breda



Verkocht

Vraagprijs € 525.000,00 vrij op naam (€ 3.947,37 per m²)
Transactieprij € 525.000,00 (€ 3.947,37 per m²)
 Transactiedatum 19-06-2014

Appartement (portiekflat)

4 kamer(s) waarvan 2 slaapkamer(s)
 133 m² woonoppervlakte
 362 m³ inhoud woning
 8 m² externe bergruimte
 20 m² gebouwgebonden buitenruimte
 50 m² woonkamer
 Bouwvorm bestaande bouw
 Bouwjaar 2011

Laurensplein 26, 4835 GX Breda



Verkocht

Vraagprijs € 525.000,00 kosten koper (€ 3.571,43 per m²)
Transactieprij € 495.000,00 (€ 3.367,35 per m²)
 Transactiedatum 09-07-2014

Appartement (portiekflat)

3 kamer(s) waarvan 2 slaapkamer(s)
 147 m² woonoppervlakte
 450 m³ inhoud woning
 10 m² overige inpandige ruimte
 8 m² externe bergruimte
 6 m² gebouwgebonden buitenruimte
 Bouwvorm bestaande bouw
 Bouwjaar 1996

Markhoek 7, 4835 JR Breda



Verkocht

Vraagprijs € 525.000,00 vrij op naam (€ 3.947,37 per m²)
Transactieprij € 525.000,00 (€ 3.947,37 per m²)
 Transactiedatum 10-11-2014

Appartement (portiekflat)

4 kamer(s) waarvan 2 slaapkamer(s)
 133 m² woonoppervlakte
 362 m³ inhoud woning
 8 m² externe bergruimte
 20 m² gebouwgebonden buitenruimte
 50 m² woonkamer
 Bouwvorm bestaande bouw
 Bouwjaar 2012

Laurensplein 10, 4835 GX Breda



Verkocht

Vraagprijs € 549.000,00 kosten koper (€ 3.660,00 per m²)
Transactieprij € 530.000,00 (€ 3.533,33 per m²)
 Transactiedatum 12-05-2014

Appartement (portiekflat)

3 kamer(s) waarvan 2 slaapkamer(s)
 150 m² woonoppervlakte
 450 m³ inhoud woning
 14 m² externe bergruimte
 10 m² gebouwgebonden buitenruimte
 62 m² woonkamer
 Bouwvorm bestaande bouw
 Bouwjaar 1997

Duivelsbruglaan, 4835 JH Breda



Verkocht

Vraagprijs € 650.000,00 vrij op naam (€ 4.391,89 per m²)
Transactieprij € 650.000,00 (€ 4.391,89 per m²)
 Transactiedatum 01-06-2014

Appartement (portiekflat)

4 kamer(s) waarvan 3 slaapkamer(s)
 148 m² woonoppervlakte
 403 m³ inhoud woning
 6 m² externe bergruimte
 21 m² gebouwgebonden buitenruimte
 50 m² woonkamer
 Bouwvorm nieuwbouw
 Bouwjaar 2012

Markhoek 41, 4835 JR Breda



Verkocht

Vraagprijs € 665.000,00 vrij op naam (€ 4.156,25 per m²)
Transactieprij € 665.000,00 (€ 4.156,25 per m²)
 Transactiedatum 03-06-2014

Appartement (portiekflat)

4 kamer(s) waarvan 3 slaapkamer(s)
 160 m² woonoppervlakte
 455 m³ inhoud woning
 6 m² externe bergruimte
 23 m² gebouwgebonden buitenruimte
 51 m² woonkamer
 Bouwvorm bestaande bouw
 Bouwjaar 2011

Duivelsbruglaan, 4835 JH Breda



Verkocht

Vraagprijs € 725.000,00 vrij op naam (€ 4.289,94 per m²)
Transactieprij € 725.000,00 (€ 4.289,94 per m²)
 Transactiedatum 11-06-2014

Appartement (portiekflat)

4 kamer(s) waarvan 3 slaapkamer(s)
 169 m² woonoppervlakte
 460 m³ inhoud woning
 6 m² externe bergruimte
 34 m² gebouwgebonden buitenruimte
 44 m² woonkamer
 Bouwvorm nieuwbouw
 Bouwjaar 2012

Duivelsbruglaan, 4835 JH Breda



Verkocht

Vraagprijs € 735.000,00 vrij op naam (€ 4.224,14 per m²)
Transactieprij € 735.000,00 (€ 4.224,14 per m²)
 Transactiedatum 01-11-2013

Appartement (portiekflat)

4 kamer(s) waarvan 3 slaapkamer(s)
 174 m² woonoppervlakte
 480 m³ inhoud woning
 6 m² overige inpandige ruimte
 6 m² externe bergruimte
 22 m² gebouwgebonden buitenruimte
 51 m² woonkamer
 Bouwvorm nieuwbouw
 Bouwjaar 2012

van Coothplein 37 D9, 4811 NC Breda



Verkocht

Vraagprijs € 750.000,00 kosten koper (€ 4.054,05 per m²)
Transactieprij € 687.500,00 (€ 3.716,22 per m²)
 Transactiedatum 05-06-2013

Appartement (penthouse)

1 kamer(s)
 185 m² woonoppervlakte
 700 m³ inhoud woning
 Bouwvorm bestaande bouw
 Bouwjaar 1889

Duivelsbruglaan, 4835 JH Breda



Verkocht

Vraagprijs € 770.000,00 vrij op naam (€ 4.074,07 per m²)
Transactieprijs € 810.000,00 (€ 4.285,71 per m²)
 Transactiedatum 11-06-2014

Appartement (portiekflat)

5 kamer(s) waarvan 3 slaapkamer(s)
 189 m² woonoppervlakte
 514 m³ inhoud woning
 6 m² externe bergruimte
 38 m² gebouwgebonden buitenruimte
 61 m² woonkamer
 Bouwvorm nieuwbouw
 Bouwjaar 2012

Valkrustdreef 55, 4835 MD Breda



Verkocht

Vraagprijs € 869.000,00 kosten koper (€ 4.549,74 per m²)
Transactieprijs € 790.000,00 (€ 4.136,13 per m²)
 Transactiedatum 15-06-2014

Appartement (penthouse)

3 kamer(s) waarvan 2 slaapkamer(s)
 191 m² woonoppervlakte
 525 m³ inhoud woning
 80 m² gebouwgebonden buitenruimte
 Bouwvorm bestaande bouw
 Bouwjaar 1996

Valkrustdreef 53, 4835 MD Breda



Verkocht

Vraagprijs € 869.000,00 kosten koper (€ 4.697,30 per m²)
Transactieprijs € 817.500,00 (€ 4.418,92 per m²)
 Transactiedatum 19-06-2014

Appartement (penthouse)

3 kamer(s) waarvan 2 slaapkamer(s)
 185 m² woonoppervlakte
 575 m³ inhoud woning
 8 m² externe bergruimte
 80 m² gebouwgebonden buitenruimte
 Bouwvorm bestaande bouw
 Bouwperiode 1991-

Markendaalseweg 64 K39, 4811 KC Breda



Verkocht

Vraagprijs € 895.000,00 kosten koper (€ 4.710,53 per m²)
Transactieprijs € 775.000,00 (€ 4.078,95 per m²)
 Transactiedatum 08-03-2014

Appartement (penthouse)

3 kamer(s) waarvan 2 slaapkamer(s)
 190 m² woonoppervlakte
 600 m³ inhoud woning
 15 m² overige inpandige ruimte
 28 m² gebouwgebonden buitenruimte
 59 m² woonkamer
 Bouwvorm bestaande bouw
 Bouwjaar 2008

Markhoek 91 93, 4835 JR Breda



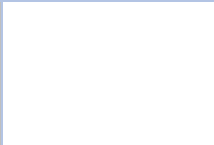
Verkocht

Vraagprijs € 1.395.000,00 vrij op naam (€ 4.214,50 per m²)
Transactieprijs € 1.395.000,00 (€ 4.214,50 per m²)
 Transactiedatum 03-06-2014

Appartement (portiekflat)

6 kamer(s) waarvan 3 slaapkamer(s)
 331 m² woonoppervlakte
 900 m³ inhoud woning
 43 m² gebouwgebonden buitenruimte
 Bouwvorm nieuwbouw
 Bouwjaar 2014

Transacties halfvrijstaande woningen Breda luxe segment

Ginnekenweg 228, 4835 NJ Breda		Woonhuis (eengezinswoning)
	Vraagprijs € 835.000,00 kosten koper (€ 3.211,54 per m ²)	2 kamer(s) waarvan 1 slaapkamer(s)
	Transactieprij € 835.000,00 (€ 3.211,54 per m ²) Transactiedatum 04-03-2015	260 m ² woonoppervlakte 1.005 m ³ inhoud woning 600 m ² perceel oppervlak 15 m ² overige inpandige ruimte 6 m ² externe bergruimte Bouwworm bestaande bouw Bouwjaar 1900
Verkocht		
Wagemakerspark 62, 4818 TV Breda		Woonhuis (herenhuis)
	Vraagprijs € 845.000,00 kosten koper (€ 3.840,91 per m ²)	7 kamer(s) waarvan 5 slaapkamer(s)
	Transactieprij € 825.000,00 (€ 3.750,00 per m ²) Transactiedatum 22-01-2015	220 m ² woonoppervlakte 750 m ³ inhoud woning 330 m ² perceel oppervlak 10 m ² externe bergruimte Bouwworm bestaande bouw Bouwjaar 2003
Verkocht		
Wagemakerspark 42, 4818 TV Breda		Woonhuis (herenhuis)
	Vraagprijs € 930.000,00 kosten koper (€ 3.100,00 per m ²)	6 kamer(s) waarvan 5 slaapkamer(s)
	Transactieprij € 910.000,00 (€ 3.033,33 per m ²) Transactiedatum 15-04-2015	300 m ² woonoppervlakte 1.000 m ³ inhoud woning 386 m ² perceel oppervlak 38 m ² overige inpandige ruimte 9 m ² externe bergruimte 8 m ² gebouwgebonden buitenruimte Bouwworm bestaande bouw Bouwjaar 2004
Verkocht		

VI. Visie KvK locatie Van de Water Makelaardij

Martkomstandigheden

De cijfers en trends zoals deze door de NVM landelijk worden waargenomen worden door Van de Water duidelijk herkend in het eigen marktgebied.

De consument heeft een hernieuwd vertrouwen in de woningmarkt, maar heeft de crisisjaren nog vers in het geheugen. Bij de aankoop van een woning is men kritisch en hebben objecten die relatief meer waarde vast zijn dan gemiddeld, duidelijk de voorkeur. Het herstel is daardoor vooral merkbaar in gebieden met een van oudsher sterke markt. Dit is landelijk waarneembaar, waarbij vooral onze hoofdstad voorop lijkt te gaan, maar ook plaatselijk zien we dit beeld terug. In de betere wijken is er bij courante objecten haast weer sprake van een overspannen markt, terwijl er bij minder courante objecten in minder gunstige wijken of plaatsen, nog steeds weinig beweging lijkt te zijn.

Ook de vraag naar nieuwbouwwoningen heeft het afgelopen jaar een vlucht genomen. De hoge kwaliteit van de hedendaagse nieuwbouwwoningen spreekt de consument erg aan. Als gevolg van de crisis zijn de nieuwbouwwoningen welke momenteel worden aangeboden, zeer consumentgericht ontwikkeld. De stappen die hierin gezet zijn door ontwikkelaars en aannemers zijn weliswaar uit nood geboren, de klant heeft er enorm veel baat bij en dat vertaalt zich in een versnelling van de afzet in de huidige verbeterende markt.

Deze nieuwbouw werkt op zichzelf vaak weer als een vliegwiel naar zijn omgeving. De nieuwbouw blijkt een aanjager van de woningmarkt te kunnen zijn en geeft zijn directe omgeving een kwaliteitsimpuls.

Een belangrijke stuwende factor voor de woningmarkt is de zeer goede betaalbaarheid. Huizenprijzen zijn nog relatief scherp en de hypotheekrente is historisch laag. Deze lage rente dempt ook het effect van de enorm aangescherpte hypotheekverstrekkingenormen.

Bij de huidige opleving van de markt speelt ook de inhaalvraag een rol. Tijdens de crisisjaren is een verhuishwens door velen op de lange baan geschoven. Juist deze groep acht momenteel de tijd rijp om toch de stap te gaan zetten.

Voor de komende periode verwachten wij dat het herstel van de markt zich zal continueren. De sterke stijging van het aantal transacties zal mogelijk wat gaan afvlakken naarmate de inhaalvraag wordt ingevuld. De verdere aanscherping van de hypotheekverstrekkingnormen zoals deze zijn voorgenomen zullen een dempend effect hebben dat zich nadrukkelijk zal gaan manifesteren als de hypotheekrente zal gaan stijgen ten opzicht van het huidige niveau. Aan de vraag naar kwalitatief hoogwaardige woningen wordt met nieuwbouw een goede invulling gegeven.

Locatie

De omgeving en stand van de locatie van het KvK-gebouw in de buurt Ruitersbos in Breda is uitmuntend. De wijk staat in Breda zeer goed aangeschreven. Er is relatief weinig doorstroming omdat mensen er graag blijven wonen. Ondanks de crisisjaren waarbij met name transacties in het hogere segment moeizaam waren geven de transactiecijfer van de afgelopen 5 jaar de bevestiging van de meerwaarde van deze locatie. Onze analyse van de transacties laat zien dat de prijs per m² in Ruitersbos 37% hoger ligt dan gemiddeld in de gehele gemeente Breda.

Doelgroep

Voor de appartementen zal de doelgroep grotendeels uit Breda Zuid afkomstig zijn. Het is zeer waarschijnlijk dat kopers ook in de directe omgeving gevonden kunnen worden. Zij laten een royaal pand achter. Het zijn mensen waarvan de kinderen vaak al de deur uit zijn. De omvang en het onderhoud van het huidige pand en de tuin begint men steeds meer als een belasting te ervaren. De doelgroep staat nog midden in het leven en is zeer nadrukkelijke gehecht aan Breda Zuid. Enerzijds omdat het er goed wonen is en alle voorzieningen binnen handbereik zijn. Anderzijds omdat het sociale leven en netwerk zich ook grotendeels in Breda Zuid afspeelt. Ook status speelt hierbij een belangrijke rol.

De binding met en aantrekkingskracht van Breda Zuid geldt ook voor de doelgroep van de halfvrijstaande villa's. Dit zullen veelal mensen zijn met opgroeiende kinderen. Gezinnen die behoefte hebben aan veel ruimte en zeer comfortabel wonen.

Het plan en de architectuur

De opzet van het plan achten wij zeer geschikt voor de locatie. Met de villa's wordt een mooie aansluiting gemaakt op de woonwijk en op een zeer fraaie zichtlocatie komen de twee kleinschalige appartementengebouwen.

Gezien de kwaliteit van de buurt en locatie adviseren wij nadrukkelijk om in te steken op een zeer hoogwaardig plan. Royale afmetingen van de ruimten, hoge plafonds en zeer hoogwaardige afwerking. Hierbij denken we aan glad gestucte wanden en plafonds, stompe binnendeuren in houten kozijnen, complete en eigentijds afgewerkte sanitaire ruimten, luxe keukens etc. Uiteraard dienen de balkons van de appartementen riant te zijn en een goede bezonning te hebben.

Vooraf ook de verschijningsvorm zal bepalend zijn voor het succes. De gebouwen moeten alles overtreffend zijn. We adviseren hierbij een architectuur te kiezen welke een breed publiek zal aanspreken. Statige panden (Wassenaar-waardig) bij voorkeur in een jaren '30 stijl in een gebied met een hoogwaardige inrichting. Denk hierbij ook aan het tuinplan voor het gebied rondom de appartementen en hoogwaardige erfafscheidingen bij de villa's.

Differentiatie

In deze alinea geven wij de richting aan van de differentiatie welke ons inziens aansluit op de behoefte in de markt. Hierbij geven wij ook een prijsindicatie. Zoals in de vorige alinea al is opgenomen gaan we voor een hoog segment met bijbehorend prijsniveau. Uiteraard hangt de uiteindelijke prijsstelling af van het product dat de komende periode ontwikkeld gaat worden.

De appartementen (allen inclusief 2 gebouwde parkeervoorzieningen):

- 12 villa-appartementen met een gbo van circa 130m² en een buitenruimte van minimaal 26m². Koopsommen vanaf € 490.000,- / € 510.000,- v.o.n.
- 6 villa-appartementen met een gbo van circa 160m² en een buitenruimte van minimaal 30m². Koopsommen vanaf € 590.000,- / € 610.000,- v.o.n.
- 2 penthouses van circa 190m² gbo en een riant dakterras van minimaal 60m². Koopsommen vanaf € 745.000,- / € 785.000,- v.o.n.

De halfvrijstaande villa's:

- 4 halfvrijstaande villa's met een inhoud van circa 900 tot 1.000m³ op percelen van 450m² tot 475m². Koopsommen vanaf € 945.000,- / € 965.000,- v.o.n.

Bijlage 2 Sprekende Cijfers Woningmarkten 2017 Q2

Sprekende Cijfers Woningmarkten Q2

Breda



Sprekende Cijfers Woningmarkten 2017 Q2

Een uitgave van Dynamis B.V.

© Copyright 2017

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden gekopieerd en/of verveelvoudigd of in enigerlei andere vorm openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar Dynamis B.V.

Deze rapportage is verkrijgbaar bij:

Dynamis B.V.

Orteliuslaan 5
3528 BA Utrecht
dynamis@dynamis.nl
030 767 03 90

Van der Sande Makelaars

Vijverstraat 1
4818 ST Breda
wonen@vandersande.nl
076514 74 53

Voorwoord

Voor u ligt het tweede kwartaalbericht Spreekende Cijfers Woningmarkt van Van der Sande Makelaars, partner in Dynamis. Wij trachten u door middel van dit rapport inzicht te geven in de lokale opnameontwikkelingen alsook de prijsontwikkelingen in het tweede kwartaal van 2017 binnen de Bredase gemeente.

Allereerst wordt voor de bestaande woningmarkt inzicht gegeven in de lokale aanbod-, opname-, prijsontwikkelingen binnen de regio Breda in het tweede kwartaal van 2017. Naast de bestaande woningmarkt wordt gerapporteerd over de nieuwbouwmarkt. Per project wordt ingegaan op verkoopaantallen, woningtypologie en prijspeil.

De gebruikte data in deze rapportage zijn een combinatie van eigen data van de researchafdeling van Van der Sande Makelaars, Dynamis en data van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), bewerkt volgens een statistische standaard methode.

Het is onze bedoeling om u als professionele vastgoedpartij, woningzoekende, koper, verkoper, opdrachtgever of anderszins geïnteresseerde een actualisatie te geven van de woningmarkt in de regio Breda. Vanzelfsprekend informeren en adviseren wij u ook graag in de komende periode over de laatste trends en ontwikkelingen. Indien u naar aanleiding van deze rapportage nadere (achtergrond)informatie wenst, zijn wij uiteraard bereid u hierin te voorzien. Van der Sande Makelaars houdt u graag op de hoogte van toekomstige ontwikkelingen binnen de Bredase vastgoedmarkt.

Van der Sande Makelaars
NVM Makelaars



Pieter Ahsman

Makelaar bestaande bouw
Partner



Patricia van de Wijer

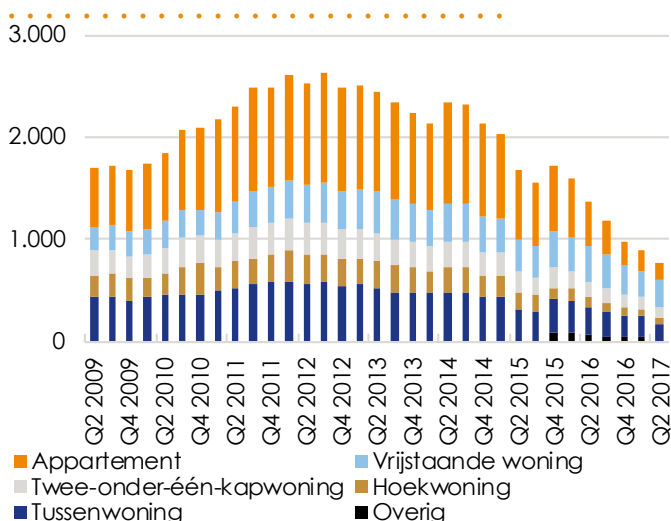
Makelaar nieuwbouw

In Breda kent het woningaanbod een sterk dalende trend. Sinds de aanbodpiek in 2012 heeft al een afname van 71% plaatsgevonden, waardoor per 1 juli 2017 nog 777 woningen te koop staan. Vooral het aantal voor verkoop beschikbare appartementen neemt snel af, ten opzichte van een jaar geleden is dit aantal met 58% afgenomen. Aanleiding voor de constante daling van het aanbod is een aanhoudend hoog opnamevolume. Na een trendmatige daling van het aantal verkopen in het eerste kwartaal, heeft in het tweede kwartaal van 2017 een toename van het aantal transacties plaatsgevonden. Er zijn in dit kwartaal 647 woningen verkocht, wat ruim boven het niveau van voor de crisis ligt. Opvallend is dat maar 6% van de verkopen grote woningen (>200 m²) betreft, terwijl dit soort woningen een kwart van het aanbod beslaan. De marktdruk vindt voornamelijk bij woningen in het lagere- en middensegment plaats. Door de grote vraag naar woonruimte neemt de periode waarin een woning in aanbod staat af. De mediane looptijd is in dit kwartaal 43 dagen, terwijl dit een jaar geleden nog 61 dagen was.

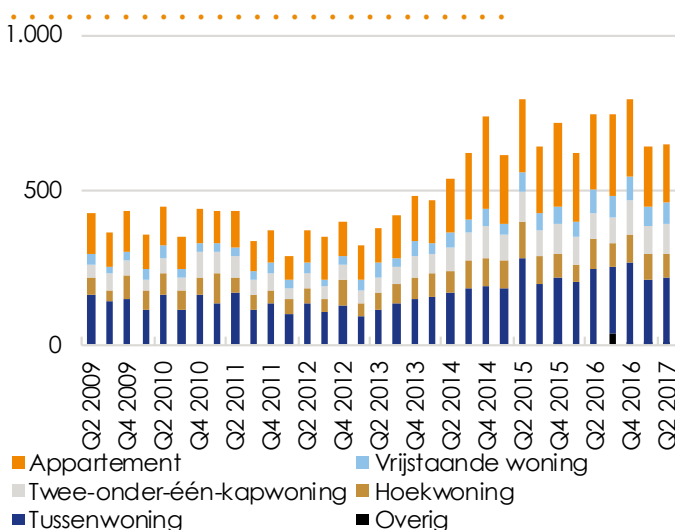
Vraag & aanbod

Aantal transacties
647 woningen

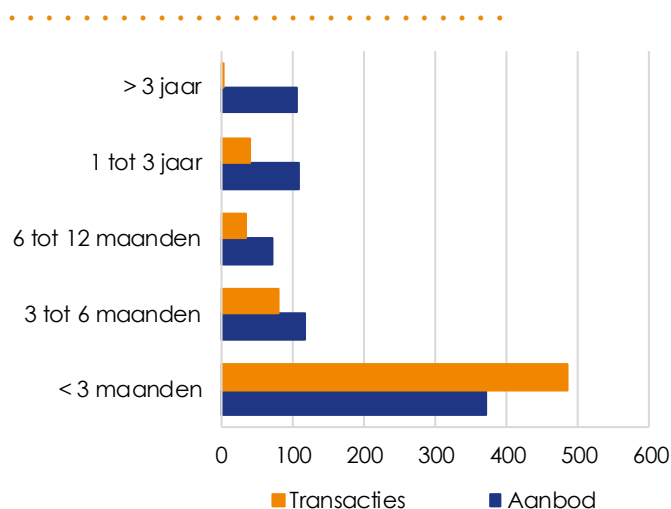
Aanbodverloop naar woningtype



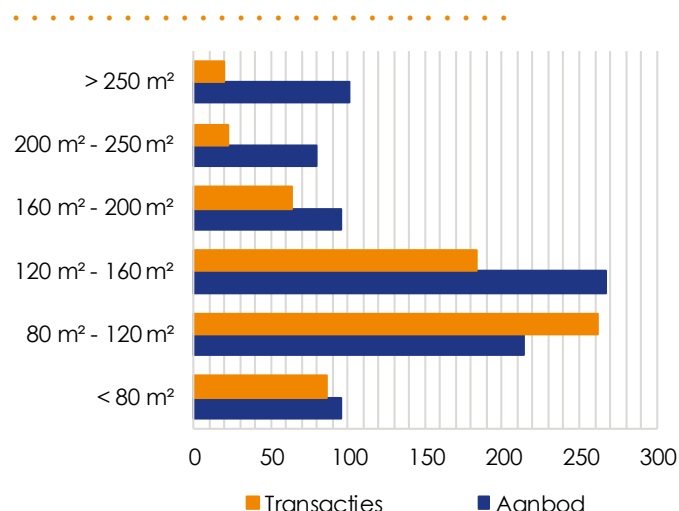
Transacties naar woningtype



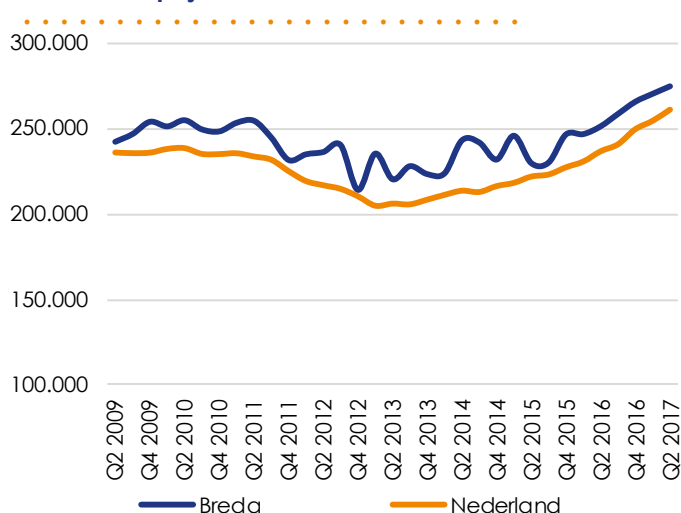
Looptijd aanbod/transacties



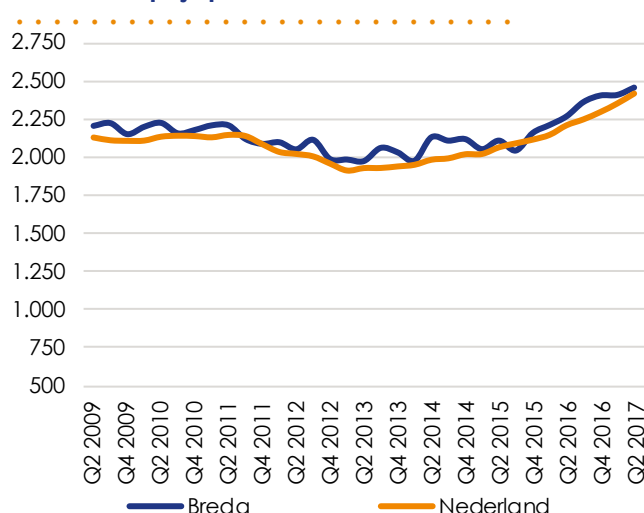
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



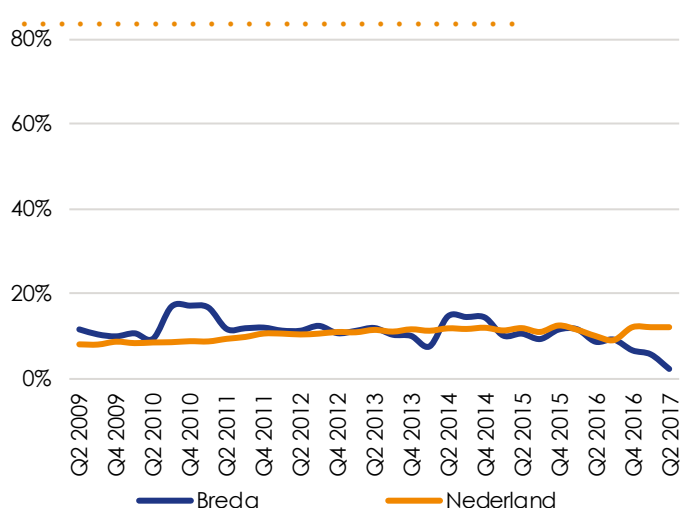
Transactieprijs per m²



Door het aantrekken van de markt tonen de woningprijzen een opwaartse ontwikkeling. De prijzen doorlopen dezelfde trend als het landelijke gemiddelde, er is namelijk een toename van 9,3% in een jaar geregistreerd. Uitgesplitst per vierkante meter kent de prijs een toename van 8,4%, waardoor de mediane meterprijs € 2.450 bedraagt.

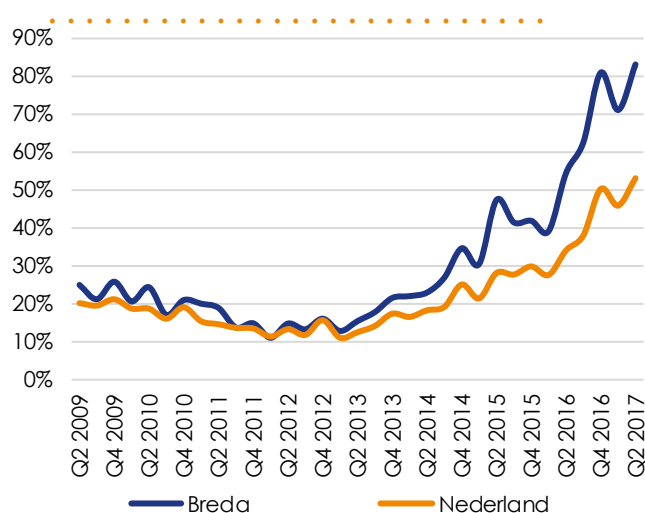
Nieuwbouw

Nieuwbouwratio



Marktdruk

Markratio



Door de afname van het beschikbare woningaanbod en het constante hoge opnamevolume neemt de marktdruk snel toe in Breda. Al ruim een jaar is er in de gemeente sprake van een verkopersmarkt, die steeds krappere wordt. Alleen vrijstaande woningen kennen een kopersmarkt, met een markratio van 27%. Alle andere woningtypen hebben een markratio hoger dan 100%, wat inhoudt dat er per kwartaal meer woningen van dit type worden verkocht dan dat er aan het eind van het kwartaal in aanbod staan. De totale woningmarkt in de gemeente heeft een markratio van 83%.

De nieuwbouwmarkt in Breda

In Breda zijn in het tweede kwartaal van 2017 drie nieuwe projecten in aanbod gekomen, namelijk Breda Vooruit Blok C, Waterweijde en fase 4 van de Bouverijen. De drie projecten zijn samen goed voor 43 nieuwe woningen, zowel appartementen als twee-onder-één-kapwoningen. Van deze woningen is 63% al verkocht. Door de toenemende marktdruk in de gemeente is het van belang dat er toevoegingen op de woningvoorraad blijven plaatsvinden.

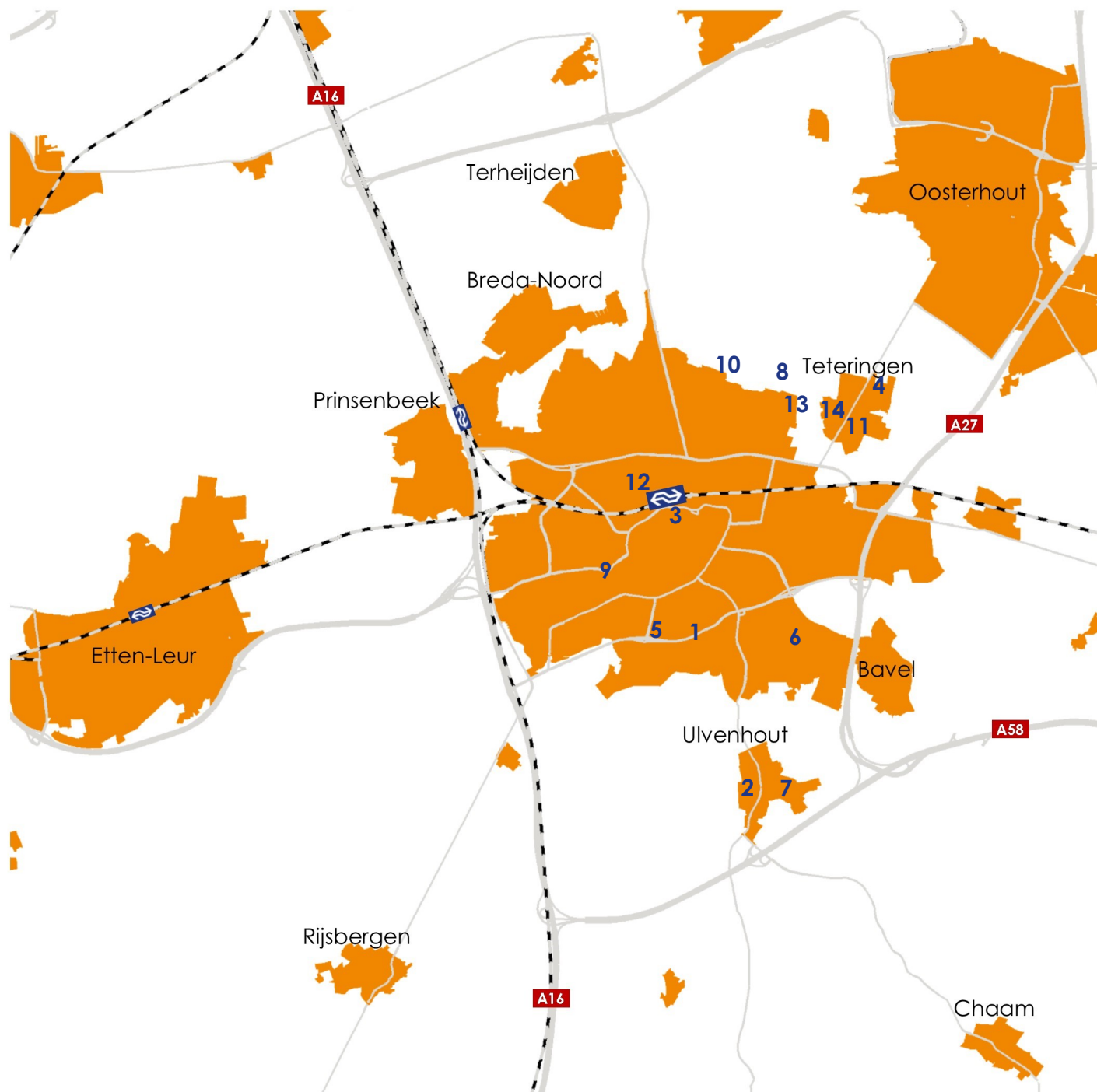
Voor deze analyse zijn alle projecten die voor 2017 al volledig zijn verkocht buiten beschouwing gelaten. Hierdoor zijn er veertien nieuwbouwprojecten in deze analyse betrokken, waarvan er dit jaar al zeven volledig zijn uitverkocht. In totaal staan er nog 43 nieuwe woningen in aanbod, wat voornamelijk appartementen betreft. Van dit type woningen staan er nog 34 te koop. Het grootste deel van het aanbod is beschikbaar in het project Heilig Hart Hof, waar op het moment van schrijven inmiddels 60% is verkocht.

Shortlist projecten

Totaal aantal projecten	14
Aantal nieuwe projecten	3
Aantal uitverkochte projecten	7
Totaal aantal nieuwbouwwoningen	335

Start jaar verkoop	Lopende projecten	Aantal woningen	Aantal verkochte woningen	Aantal woningen in aanbod
2007	1	28	28	0
2014	2	109	105	4
2015	3	128	109	19
2016	5	90	86	4
2017	3	44	28	16
Totaal	14	399	356	43

Start verkoop	Project	Start verkoop	Project
2007	1. Beukenhof	8. 21Wijds	
2014	2. Annevillehof	9. Haag5	
	3. Anna van Lotharingentoren	10. Breda Buitenkans	
2015	4. Om de Haenen fase III	11. Thuis in Teteringen	
	5. Heilig Hart Hof	2017	12. Breda Vooruit Blok C
	6. De Kyker		13. Waterweijde
2016	7. Foresta		14. Bouverijen fase 4



	Totaal	Appartementen	Vrijstaande woningen	Rijwoningen	Hoekwoning	Patiowoning	Twee-onder- één-kap
Beukenhof (Start verkoop: 1-1-2007)							
Aantal woningen	28		28				
Aantal verkopen	28		28				
% verkocht	100%						
Prijzen		405.000-1.080.000					
Annevillehof (Start verkoop: 19-6-2014)							
Aantal woningen	55	33	1			9	12
Aantal verkopen	55	33	1			9	12
% verkocht	100%						
Prijzen		167.000-367.500	449.000			345.000-379.000	367.000-389.000
Anna van Lotharingentoren (Start verkoop: 1-11-2014)							
Aantal woningen	54	49		4	1		
Aantal verkopen /verhuren	50	49		1	0		
% verkocht	93%						
Prijzen		168.000-270.500		430.000-435.000	385.000		
Om de Haenen fase III (Start verkoop: 1-10-2015)							
Aantal woningen	4		4				
Aantal verkopen	4		4				
% verkocht	100%						
Prijzen			525.000-575.000				
Heilig Hart Hof (Start verkoop: 28-11-2015)							
Aantal woningen	39	39					
Aantal verkopen	21	21					
% verkocht	54%						
Prijzen		339.500-685.000					
De Kyker (Start verkoop: 31-10-2015)							
Aantal woningen	85	85					
Aantal verkopen	84	84					
% verkocht	99%						
Prijzen		185.000-630.000					
Foresta (Start verkoop: 21-5-2016)							
Aantal woningen	28		4	4	2		18
Aantal verkopen	28		4	4	2		18
% verkocht	100%						
Prijzen			795.000-1.150.000	215.000	298.000		465.000-650.000

	Totaal	Appartementen	Vrijstaande woningen	Rijwoningen	Hoekwoning	Patiowoning	Twee-onder- één-kap
21 Wijds (Start verkoop: 6-7-2016)							
Aantal woningen	21			15	6		
Aantal verkopen	21			15	6		
% verkocht	100%						
Prijzen				319.000-341.000	319.000-349.000		
Haag5 (Start verkoop: 29-6-2016)							
Aantal woningen	21					11	
Aantal verkopen	21					11	
% verkocht	100%						
Prijzen					232.000-265.000		
Breda Buitenkans (Start verkoop: 2016)							
Aantal woningen	4			2	2		
Aantal verkopen	0			0	0		
% verkocht	0%						
Prijzen				213.800-216.500	223.100-225.800		
Thuis in Teteringen (Start verkoop: 30-6-2016)							
Aantal woningen	16						16
Aantal verkopen	16						16
% verkocht	100%						
Prijzen							355.000-459.000
Breda Vooruit Blok C (Start verkoop: 2017)							
Aantal woningen	10	10					
Aantal verkopen	0	0					
% verkocht	0%						
Prijzen		430.000-795.000					
Waterweijde (Start verkoop: 2017)							
Aantal woningen	25	25					
Aantal verkopen	20	20					
% verkocht	80%						
Prijzen		225.000-375.000					
Bouwerijen fase 4 (Start verkoop: 2017)							
Aantal woningen	8						8
Aantal verkopen	7						7
% verkocht	88%						
Prijzen							

Begrippen

Voor dit rapport zijn de volgende definities en afbakeningen gehanteerd:

Aanbod

Het aantal te koop staande objecten op een bepaald moment in de tijd. Het aanbodtotaal wordt aan het eind van het kwartaal vastgesteld. Het totale aanbod bestaat uit bestaande woningen, nieuwbouw en is sinds het laatste kwartaal van 2015 inclusief de verkoop van vrije kavels, particuliere beleggingsverkoop en duurzaam met de grond verbonden stacaravans en woonboten (categorie overig). Dit betreft aanbod dat direct is aangeboden op het platform Funda, al het extern zichtbare aanbod wordt niet meegenomen in de analyse.

Transacties

Het aantal verkopen binnen een bepaalde periode. In de rapportage wordt het aantal transacties opgedeeld in kwartalen. Het totaal aan transacties bestaat uit bestaande woningen, nieuwbouw en is sinds het laatste kwartaal van 2015 inclusief de verkoop van vrije kavels, beleggingsverkoop en duurzaam met de grond verbonden stacaravans en woonboten (categorie overig). In het volumetotaal worden ook de woningen meegenomen die verkocht zijn onder voorbehoud, dit is tevens de reden dat het transactie van het laatste kwartaal voorlopig zijn.

Mediane verkoopprijs/mediane vierkante meterprijs

De middelste waarneming in een reeks van verkoopprijzen en vierkante meterprijzen. De mediane prijzen worden gecorrigeerd op woningtype en regio.

Marktratio

De marktratio geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties (in één kwartaal) ten opzichte van het aanbod aan het eind van hetzelfde kwartaal. Wanneer de marktratio stijgt, komt de vraag en het aanbod dichterbij elkaar en is sprake van een krappere markt.

Nieuwbouwratio

De nieuwbouwratio geeft de verhouding weer tussen het aantal in aanbod staande nieuwbouwwoningen ten aanzien van het totale beschikbare aanbod. Een nieuwbouwratio van 10% betekent derhalve dat één op de tien woningen die op de markt beschikbaar is een nieuwbouwwoning betreft.

**Boek & Offermans
Woningmakelaars**

Scharnerweg 116-B
6224 JK Maastricht
t 043 367 15 22
maastricht@boek-offermans.nl
www.boek-offermans.nl
(ook in Heerlen en Venray)

**Molenbeek Makelaars**

Emmalaan 39
3581 HP Utrecht
t 030 256 88 11
info@molenbeek.nl
www.molenbeek.nl

**Strijbosch Thunnissen
Woningmakelaars Arnhem**

Sweerts de Landasstraat 27
6814 DA Arnhem
t 026 355 21 00
arnhem@s-t.nl
www.stmakelaars.nl

**Frisia Makelaars**

Javastraat 1a
2585 AA Den Haag
t 070 342 01 01
info@frisiamakelaars.nl
www.frisiamakelaars.nl

**Ooms.com**

Maaskade 113
3071 NJ Rotterdam
t 010 424 88 88
info@ooms.com
www.ooms.com
(o.a. ook in Dordrecht)

**Strijbosch Thunnissen
Woningmakelaars Nijmegen**

St. Canisiussingel 22
6501 BA Nijmegen
t 024 365 10 10
info@s-t.nl
www.stmakelaars.nl

**Kuijs Reinder Kakes**

Valkenburgerstraat 67 a/b
1011 MG Amsterdam
t 075 612 64 00
amsterdam@krk.nl
www.krk.nl
(o.a. ook Alkmaar en Zaandam)

**Rodenburg Woningmakelaars**

Paslaan 20
7311 AL Apeldoorn
t 055 5 268 268
info@rodenburg.nl
www.rodenburg.nl
(ook in Deventer en Zwolle)

**Van der Sande Makelaars**

Vijverstraat 1
4818 ST Breda
t 076 514 74 53
wonen@vandersande.nl
www.vandersande.nl

**Lamberink Woningmakelaars**

Stationsstraat 24-26
9401 KX Assen
t 0592 33 84 10
assen@lamberink.nl
www.lamberink.nl
(o.a. ook in Groningen en Emmen)

**Snelder Zijlstra Makelaars**

Hoedemakerplein 1
Postbus 2022
7500 CA Enschede
t 053 485 22 22
enschede@snelderzijlstra.nl
www.snelderzijlstra.nl

**Verschuuren & Schreppers
Bedrijfsmakelaars**

Emmasingel 13
5611 AZ Eindhoven
t 040 211 11 12
info@verschuuren-schreppers.nl
www.bedrijfsmakelaar.nu

**HRS Bedrijfsmakelaars**

Pettelaarpark 36
Postbus 2073
5202 CB 's-Hertogenbosch
t 073 80 000 08
info@hrsbedrijfsmakelaars.nl
www.hrsbedrijfsmakelaars.nl

**DYNAMIS**

Orteliuslaan 5
3528 BA Utrecht
t 030 767 03 90
dynamis@dynamis.nl
www.dynamis.nl



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE