

## Sprekende Cijfers Woningmarkten Breda





### **Sprekende Cijfers Woningmarkten**

Een uitgave van Dynamis

© Copyright 2019

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.

#### **Dynamis**

Orteliuslaan 1000  
3528 BD Utrecht  
research@dynamis.nl  
030 307 89 00

#### **Van der Sande Makelaars**

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

# Voorwoord

Hierbij presenteren wij de kwartaalrapportage **Sprekende Cijfers Woningmarkten** van **Van der Sande Makelaars**, partner in **Dynamis**. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de woningmarkt van Breda, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteed aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat door de krappe woningmarkt in Breda minder woningen worden verkocht. Het aantal aangeboden woningen bevindt zich al geruime tijd op een zeer laag niveau. Woningzoekers kunnen daardoor geen geschikte woning meer vinden.

## Woningaanbod kan de vraag niet bijbenen in Breda

In een kwartaal worden in Breda meer woningen verkocht, dan dat er aan het einde van dat kwartaal nog beschikbaar zijn. Op deze krappe woningmarkt staan bovendien nog ruim 13 duizend woningzoekers geregistreerd op Funda. Voorlopig zullen deze krappe omstandigheden op de woningmarkt van Breda naar verwachting aanhouden.

## Breda duurste woongemeente buiten de Randstad

Vanaf begin 2019 is de duurste vierkante meter woonruimte buiten de Randstad te vinden in Breda. Van gemeentes met meer dan 50 duizend inwoners betalen woningkopers in Breda de hoogste prijs voor woonruimte. Naar verwachting zal de vierkante meterprijs in de tweede helft van dit jaar de €3.000 passeren. Met deze meterprijs laat Breda de gemeentes 's-Hertogenbosch (€ 2.900) en Nijmegen (€ 2.850) achter zich.

## Van der Sande Makelaars

Partner in Dynamis



**Pieter Ahsman**

Makelaar bestaande  
bouw/partner



**Patricia van de Wijer**

Makelaar nieuwbouw

Voor meer informatie over de woningmarkt van Breda staan wij u als lokale makelaar graag te woord. Vanzelfsprekend blijven wij u ook in de komende periode graag informeren en adviseren over de laatste trends en ontwikkelingen op de woningmarkt.

## Meer eigenaren zetten hun woning te koop

In de eerste helft van 2019 is het woningaanbod in Nederland toegenomen. Het ruimere aanbod komt aan de ene kant door het aantrekken van de nieuwbouw, aan de andere kant zetten steeds meer eigenaren hun woning te koop. Een tendens die in de vier grote steden al langer zichtbaar is, het aanbod is hier in een jaar al met een kwart toegenomen. Deze verruiming van het aanbod vindt niet door heel Nederland plaats, in de provincies Zeeland, Drenthe en Groningen is het aantal te koop staande woningen in het afgelopen kwartaal zelfs verder afgenomen.

## Woningaanbod kan de vraag niet bijbenen

Door de grote concurrentie hebben potentiële kopers weinig tijd om na te denken over de belangrijkste aankoop van hun leven. Buiten Amsterdam is vooral Den Haag populair onder huishoudens die een woning willen kopen. In de Hofstad zijn maar liefst 45.000 zoekers actief, dit is meer dan in het grotere Rotterdam. Maar ook in Nijmegen, Arnhem, Apeldoorn en Tilburg zijn ruim 15 duizend huishoudens actief op zoek naar een

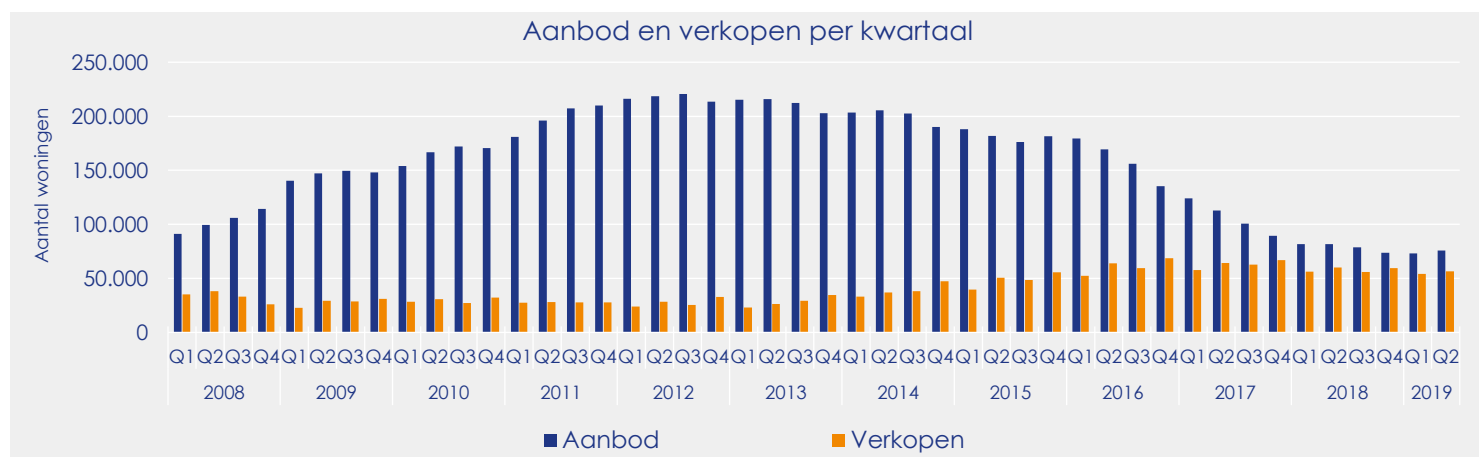
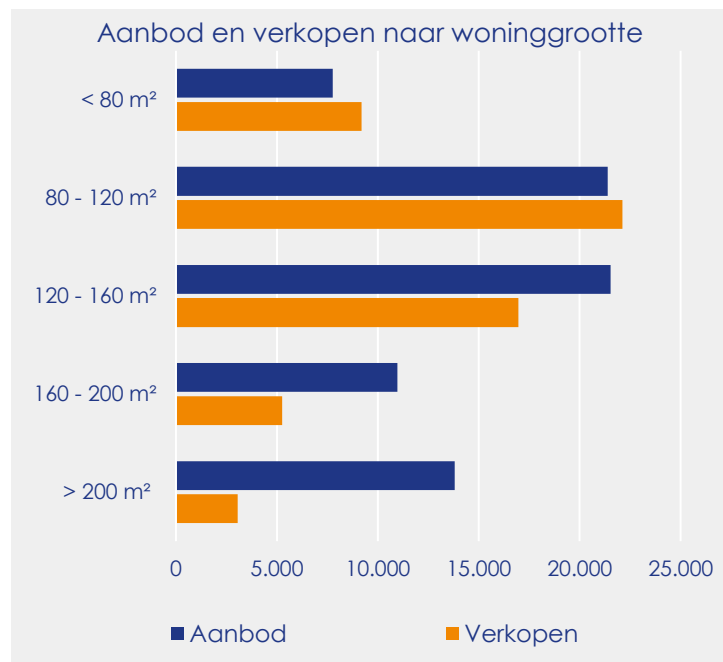
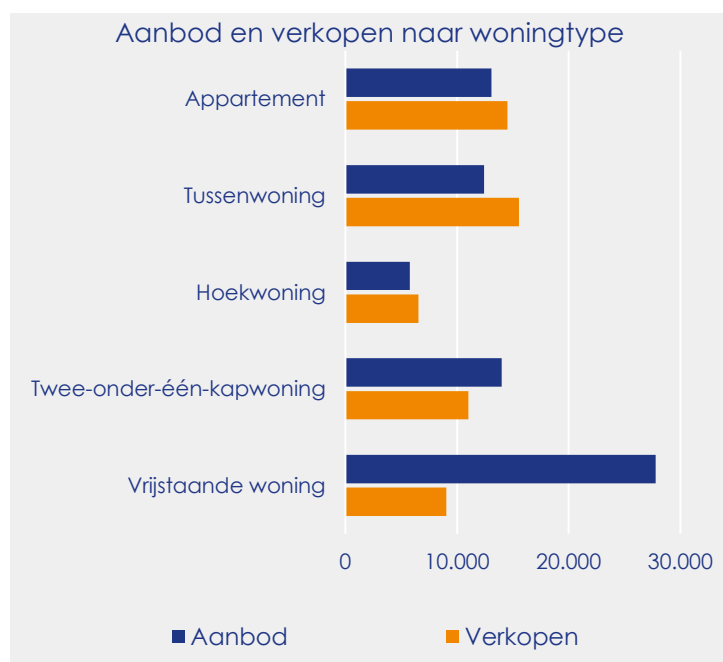
koopwoning via Funda, dat zijn circa 25 zoekers per aangeboden woning.

## Woningen gemiddeld in zes weken verkocht

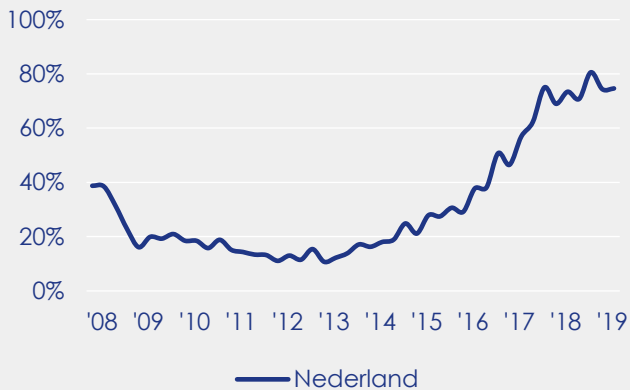
Nederlandse woningeigenaren hebben een week sneller een koper voor hun woning gevonden dan een jaar geleden. Onder de grote Nederlandse steden is Zwolle koploper, een verkoopbord staat hier gemiddeld slechts drie weken voor een woning. Hoewel de korte verkooptijden goed nieuws zijn voor verkopers, moeten veel woningzoekers overhaast beslissen om een woning te kopen.

## Snel dalende verkooptijden buiten de grote steden

Buiten de stedelijke gebieden nemen de verkooptijden het snelst af, in Oost-Groningen is deze periode zelfs gehalveerd. In de niet-stedelijke regio's is de dynamiek later op gang gekomen, waardoor deze regio's nu een inhaalslag maken. Woningen worden gemiddeld drie weken later verkocht dan in de grote steden. In Amsterdam, Utrecht en Den Haag zorgen de hoge vraagprijzen juist voor een lichte toename van de verkooptijden.

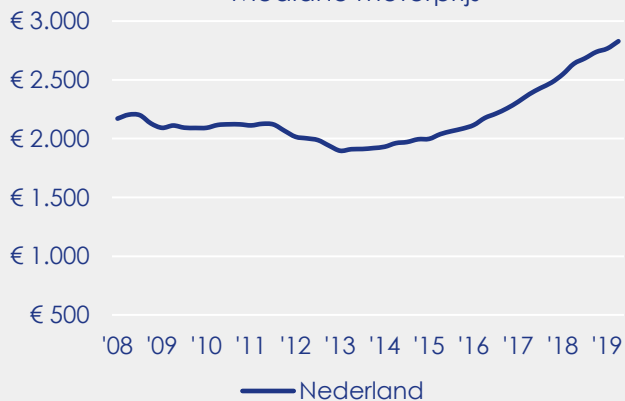


### Markratio



Markratio	<b>75%</b>
Mediane looptijd	<b>42 dagen</b>
Vershil op jaarbasis	<b>-8 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>17%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>11%</b>

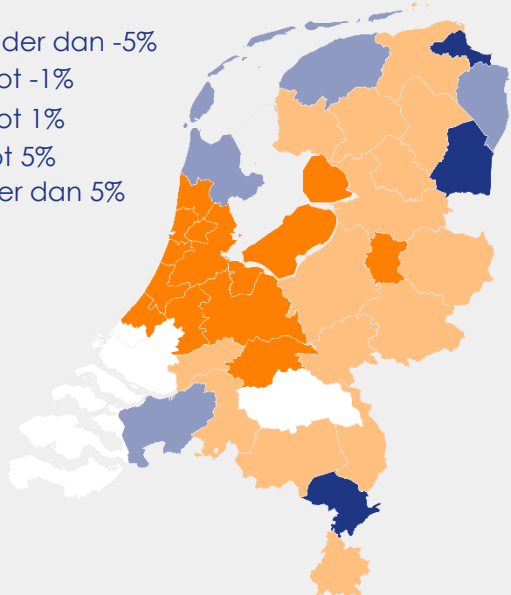
### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 307.000</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.825</b>
Vershil op jaarbasis	<b>7%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.525</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.550</b>

### Woningaanbod t.o.v. vorig kwartaal

- Minder dan -5%
- -5 tot -1%
- -1 tot 1%
- 1 tot 5%
- Meer dan 5%



### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>17.181.100</b>
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
<b>Huishoudens</b>	<b>7.857.900</b>
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.362.600
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	57%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	30%

**Sprekende Cijfers Woningmarkten**  
Is een uitgave van:

**Dynamis Research**  
Orteliuslaan 1000  
3528 BD Utrecht  
research@dynamis.nl  
dynamis.nl

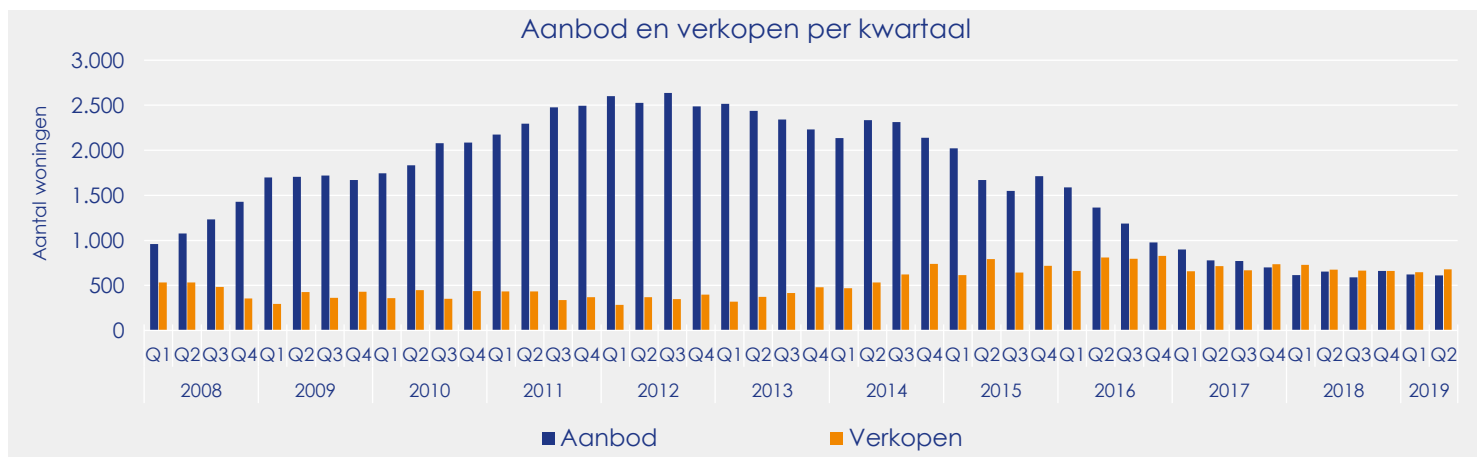
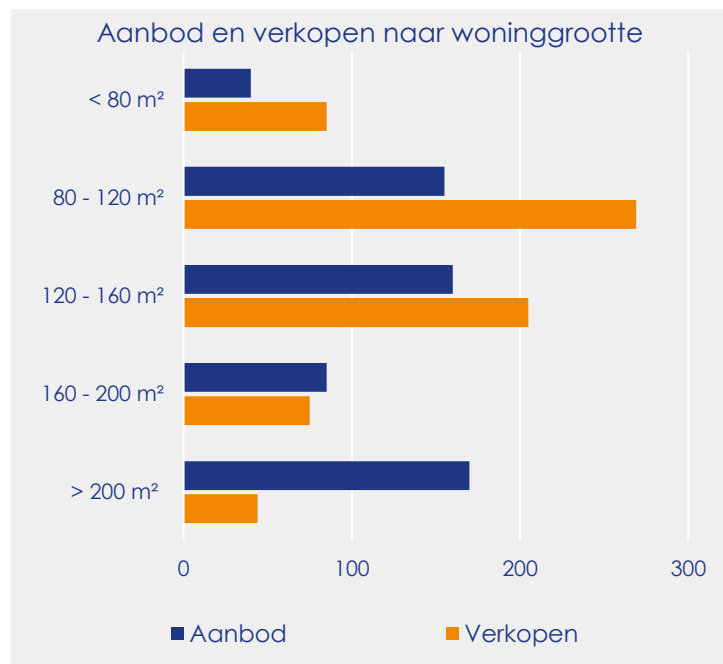
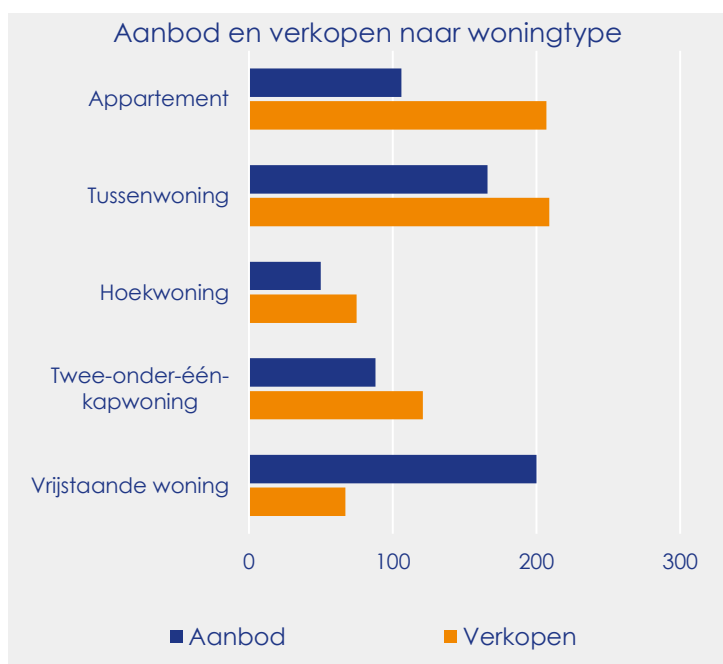
**Marktbeeld**

De Bredase woningmarkt staat sterk onder druk. Al ruim anderhalf jaar wisselen per kwartaal meer woningen van eigenaar dan dat er op de peildatum in aanbod staan, een kenmerk van een zeer krappe markt. In deze zes kwartalen is het woningaanbod gestabiliseerd op een laag niveau, per 1 juli 2019 staan slechts 610 woningen te koop. In 2008 hadden woningzoekers nog de helft meer aangeboden woningen om tussen te kiezen. Vergeleken met dit pre-crisis aanbod heeft er echter een duidelijke verschuiving plaatsgevonden. In 2008 betrof nog twee derde van het aanbod woningen in middensegment (80 -160 m<sup>2</sup>), momenteel is dit slechts ruim de helft van het aanbod. Het huidige aanbod bevat vooral meer woningen groter dan 200 m<sup>2</sup>, een kwart van het totaal ten opzichte van een tiende in het verleden. Er is zo niet alleen sprake van een veel beperkter aanbod ten opzichte van 2008, maar ook van veel krapte in het middensegment. Vele woningzoekers ondervinden hiervan de problemen. De vraag naar woonruimte is namelijk nog van een hoog niveau, op woningplatform Funda staan in Breda circa 13.750 serieuze zoekers geregistreerd. Door het beperkte

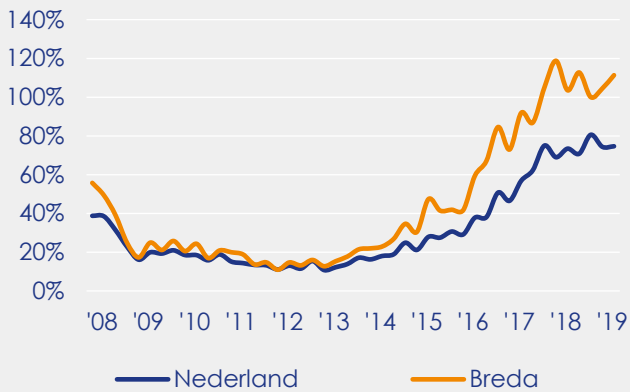
aanbod wordt het voor deze huishoudens steeds moeilijker om tot aankoop over te kunnen gaan. Dit heeft in het afgelopen jaar geresulteerd in een afzwakking van de verkoopcijfers. In het meest recente kwartaal wisselden circa 680 woningen van eigenaar. Het is inmiddels meer dan een jaar geleden dat het aantal verkopen op kwartaalbasis boven de zevenhonderd uitkwam, iets wat in de voorgaande jaren nog regelmatig gebeurde.

**Woningprijzen**

Sinds het begin van 2019 is Breda de duurste woongemeente met meer dan 50.000 inwoners buiten de Randstad. Kopers betalen maar liefst € 2.950 voor een vierkante meter woonruimte. De gemeente laat hiermee 's-Hertogenbosch (€ 2.900) en Nijmegen (€ 2.850) achter zich. Wanneer de huidige prijsontwikkeling doorzet, zal in de tweede helft van dit jaar de grens van € 3.000 per vierkante meter worden overschreden.

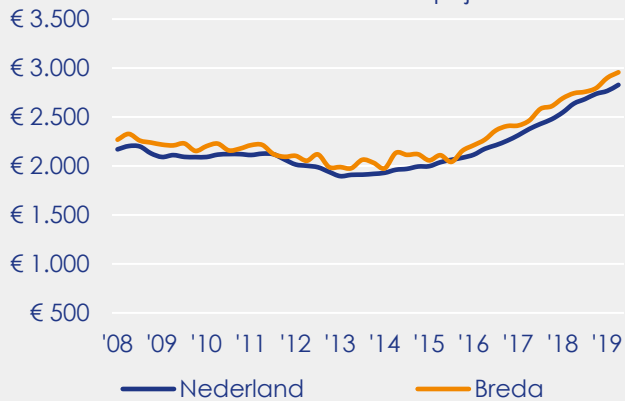


### Markratio



Markratio	<b>111%</b>
Mediane looptijd	<b>27 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-2 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>4%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>16%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 335.750</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.950</b>
Verschil op jaarbasis	<b>8%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.175</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.850</b>

### Herkomst woningkopers



#### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Overbetuwe **2%**
2. Rotterdam **2%**
3. Amsterdam **1%**

\*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in de eerste helft van 2019

### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>183.400</b>
Onder 25 jaar	30%
25 tot 45 jaar	26%
45 tot 65 jaar	26%
65 jaar en ouder	18%
<b>Huishoudens</b>	<b>88.200</b>
Eenpersoonshuishoudens	43%
Huishoudensprognose 2030	96.200
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	55%
Particuliere huurwoningen	15%
Sociale huurwoningen	30%



**Sprekende Cijfers Woningmarkten**  
Is een uitgave van:

**Van der Sande Makelaars**  
Vijverstraat 1  
4818 ST Breda  
wonen@vandersande.nl  
vandersande.nl

**Partner in Dynamis**

**18**  
Lopende projecten

**446**  
Totaal aantal  
woningen

**6**  
Uitverkochte  
projecten

**3**  
Projecten dit  
kwartaal in verkoop  
genomen

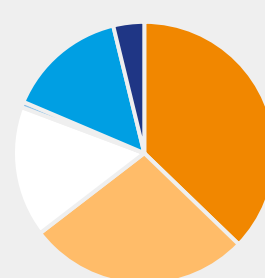
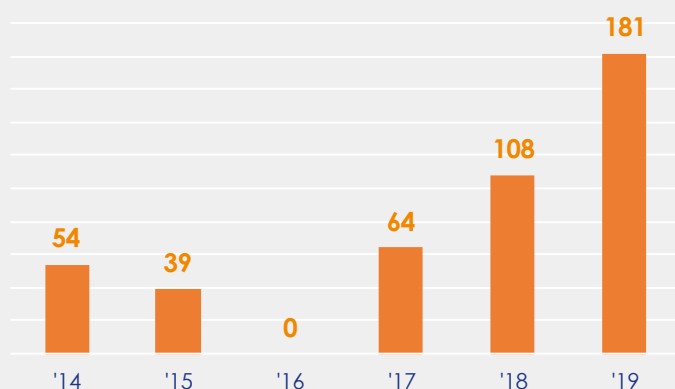
Op de woningmarkt van Breda blijft er in het tweede kwartaal van 2019 sprake van schaarste. Ondanks een stabilisatie van het woningaanbod, zwakt het aantal woningverkoop af. Nieuwe toevoegingen aan het aanbod zijn noodzakelijk om de dynamiek op peil te houden. Voor deze analyse van de nieuwbouw in Breda zijn alle projecten die voor 2019 al volledig zijn verkocht buiten beschouwing gelaten, waardoor nog één project uit 2014, één uit 2015 en twee uit 2017 zijn onderzocht. Bij deze projecten die langer dan een jaar geleden in aanbod zijn genomen zijn nog slechts vier woningen beschikbaar.

Gedurende 2018 zijn er vier woningbouwprojecten op de markt gekomen, die niet in datzelfde jaar volledig zijn uitverkocht. Na de eerste helft van 2019 zijn nog in drie van de vier projecten woningen beschikbaar. Binnen deze projecten worden nog 12 van de 108 gerealiseerde woningen aangeboden. Dit betreffen allemaal eengezinswoningen.

In de eerste helft van 2019 zijn maar liefst tien nieuwbouwprojecten in de verkoop genomen. In totaal worden hier 181 woningen gerealiseerd, waarvan 58 appartementen. In totaal zijn nog 28 appartementen beschikbaar binnen deze tien projecten. In het project Prinsenrijck zijn momenteel nog slechts twee appartementen beschikbaar, in project haag5 zijn alle 26 appartementen nog beschikbaar. Van alle in 2019 gestarte projecten kunnen huishoudens nog kiezen uit 55 woningen.

Start jaar verkoop	Lopende projecten	Aantal woningen	Aantal verkocht	Aantal in aanbod
2014	1	54	53	1
2015	1	39	37	2
2017	2	64	63	1
2018	4	108	96	12
2019	10	181	126	55
<b>Totaal</b>	<b>18</b>	<b>446</b>	<b>375</b>	<b>71</b>

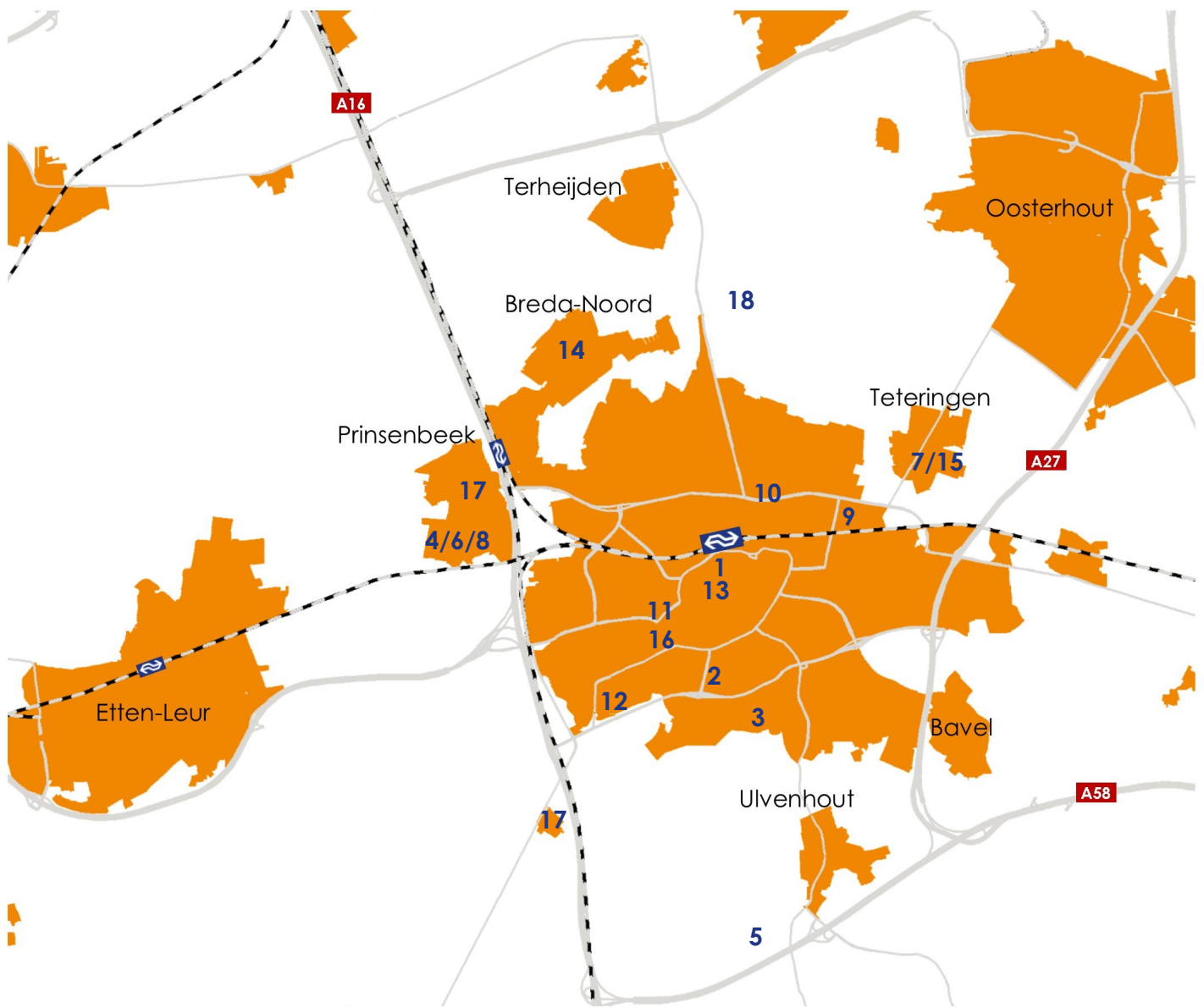
Aantal woningen in lopende projecten naar startjaar verkoop



Verdeling van huidige projecten

- Appartement
- Tussenwoning
- Hoekwoning
- Patiowoning
- Twee-onder-één-kapwoning
- Vrijstaande woning





### Lopende projecten

#### Start verkoop in 2014

1. Anna van Lotharingentoren

#### Start verkoop in 2015

2. Heilig Hart Hof

#### Start verkoop in 2017

3. De Werve
4. De Westrik 1A

#### Start verkoop in 2018

5. Landgoed de Klokkenberg - Mannenvleugel
6. De Westrik fase 1B
7. Thuis in Teteringen
8. De Westrik fase II

#### Start verkoop in 2019

9. Driesprong
10. Drie Hoefijzers
11. Drievoud - Princenhage
12. Kazernekwartier
13. Breemarkt
14. Priemkruid
15. Punt XII Teteringen
16. Haag5 Breda
17. Prinsenrijk
18. Wisselslag

	Totaal	Appartementen	Vrijstaande woningen	Rijwoningen	Hoekwoning	Patiowoning	Twee-onder- één-kap
<b>Anna van Lotharingentoren</b> (Start verkoop: 1-11-2014)							
Aantal woningen	54	49		4		1	
Aantal verkopen /verhuren	53	49		3		1	
% verkocht	98%						
Prijzen		168.000-270.500		430.000-435.000		385.000	
<b>Heilig Hart Hof</b> (Start verkoop: 28-11-2015)							
Aantal woningen	39	39					
Aantal verkopen	35	35					
% verkocht	90%						
Prijzen		382.000-727.500					
<b>De Werve</b> (Start verkoop: november 2017)							
Aantal woningen	25	20		4		1	
Aantal verkopen	24	20		3		1	
% verkocht	96%						
Prijzen		460.000-1.100.000		675.000-840.000		925.000	
<b>De Westrik fase 1A</b> (Start verkoop: december 2017)							
Aantal woningen	39		4	7		7	24
Aantal verkopen	38		4	7		7	23
% verkocht	97%						
Prijzen			632.000-665.000	313.000-332.000	313.000-332.000		440.000-529.000
<b>Landgoed de Klokkenberg - Mannenvleugel</b> (start verkoop: oktober 2018)							
Aantal woningen	15			15			
Aantal verkopen	5			5			
% verkocht	33%						
Prijzen				649.000-939.000			
<b>De Westrik fase 1B</b> (Start verkoop: april 2018)							
Aantal woningen	41		5	10		8	18
Aantal verkopen	38		4	10		8	16
% verkocht	93%						
Prijzen			583.000-625.000	309.000-356.000	329.000-405.000		449.000-505.000
<b>Thuis in Teteringen</b> (Start verkoop: mei 2018)							
Aantal woningen	27		1	8		12	6
Aantal verkopen	27		1	8		12	6
% verkocht	100%						
Prijzen			595000	295000-319.000	295000-319.000		430.000-495.000

	Totaal	Appartementen	Vrijstaande woningen	Rijwoningen	Hoekwoning	Patiowoning	Twee-onder- één-kap
<b>De Westrik fase II</b> (Start verkoop: november 2018)							
Aantal woningen	25		5	6	6		8
Aantal verkopen	15		3	5	5		2
% verkocht	60%						
Prijzen			590.000-610.000	327.000-345.000	349.000-409.000		455.000-480.000
<b>Driesprong</b> (start verkoop: maart 2019)							
Aantal woningen	28					14	6
Aantal verkopen	0					0	0
% verkocht	0%						
Prijzen					293.000-320.000		419.500-432.000
<b>Drie Hoefijzers   deelplan 1 55 woningen</b>							
Aantal woningen	55			39	16		
Aantal verkopen	29			24	5		
% verkocht	53%						
Prijzen				345.000 - 535.000	392.500 - 440.000		
<b>Drievoud - Princenhage</b> (Start verkoop: februari 2019 )							
Aantal woningen	3		0	0	0	3	0
Aantal verkopen	0		0	0	0	0	0
% verkocht	0%						
Prijzen				645.000-685.000			
<b>Kazernekwartier</b> (start verkoop: januari 2019)							
Aantal woningen	5		0	3	2		0
Aantal verkopen	3			1	2		
% verkocht	60%						
Prijzen				685.000-875.000	650.000		
<b>Breemarkt</b> (start verkoop: januari 2019)							
Aantal woningen	4	4					
Aantal verkopen	2	2					
% verkocht	50%						
Prijzen		350.000 - 410.000					
<b>Priemkruid Breda</b>							
Aantal woningen	7			3	4		
Aantal verkopen	3			1	2		0
% verkocht	43%						
Prijzen				348.000 - 355.000	369.000 - 379.000		

	Totaal	Appartementen	Vrijstaande woningen	Rijwoningen	Hoekwoning	Patiowoning	Twee-onder- één-kap
<b>Punt XII Teteringen</b> (start verkoop: januari 2019)							
Aantal woningen	12		2	2	4		4
Aantal verkopen	9		1	2	3		3
% verkocht	75%						
Prijzen			515.000-595.000	335.000-340.000	379.000-465.000		469.000-499.000
<b>Haag5 Breda</b> (start verkoop juni 2019)							
Aantal woningen	31	26			3		
Aantal verkopen	0	0					
% verkocht	0%						
Prijzen		270.000 - 530.000			345.000		
<b>Prinsenrijck</b> (start verkoop april 2019)							
Aantal woningen	28	28					
Aantal verkopen	26	26					
% verkocht	93%						
Prijzen		279.000 - 500.000					
<b>Wisselslag</b> (start verkoop juni 2019)							
Aantal woningen	8			4	4		
Aantal verkopen	0						
% verkocht	0%						
Prijzen				295.000 - 335.000	295.000 - 335.000		

## 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 transactievolume van het laatste kwartaal voorlopig is.

### 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, komen 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.

### Financieringscapaciteit

De financieringscapaciteit is de capaciteit die een huishouden kan lenen op basis van de door het NIBUD vastgestelde normen. Deze normen worden jaarlijks opnieuw vastgesteld door het NIBUD.

### Voorraadcijfers

De gebruikte voorraad- en huishoudenscijfers zijn afkomstig van het CBS.

**Boek & Offermans  
Makelaars**

Akerstraat 39-41  
6411 GW Heerlen  
045 574 32 33  
info@boek-offermans.nl  
boek-offermans.nl  
(ook in o.a. Maastricht en Venray)

**Frisia Makelaars**

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

**HRS**

Pettelaarpark 36  
5216 PD 's-Hertogenbosch  
073 80 000 08  
info@hrs.nl  
hrs.nl  
(ook in Tilburg)

**Kuijs Reinder Kakes**

Westzijde 340  
1506 GK Zaandam  
075 612 64 00  
zaandam@krk.nl  
krk.nl  
(ook in o.a. Amsterdam en Alkmaar)

**Lamberink Makelaars**

Javastraat 10-18  
9401 KZ Assen  
0592 33 84 10  
assen@lamberink.nl  
lamberink.nl  
(ook in o.a. Groningen en Emmen)

**Molenbeek Makelaars**

Emmalaan 39  
3581 HP Utrecht  
030 256 88 11  
utrecht@molenbeek.nl  
molenbeek.nl  
(ook in Zeist en Woudenberg)

**Ooms.com**

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

**Rodenburg Makelaars**

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

**Snelder Zijlstra Makelaars**

Hoedemakerplein 1  
7511 JR Enschede  
053 485 22 22  
enschede@snelderzijlstra.nl  
snelderzijlstra.nl  
(ook in Almelo en Hengelo)

**Strijbosch Thunnissen  
Makelaars Arnhem**

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

**Strijbosch Thunnissen  
Makelaars Nijmegen**

St. Canisiussingel 22  
6511 TJ Nijmegen  
024 365 10 10  
info@s-t.nl  
stmakelaars.nl

**Van der Sande  
Makelaars**

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

**Verschuuren & Schreppers  
Makelaars**

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



**DYNAMIS**

Orteliuslaan 1000  
3528 BD Utrecht  
030 307 89 00  
dynamis@dynamis.nl  
dynamis.nl