

# Sprekende Cijfers Woningmarkten Breda





### **Sprekende Cijfers Woningmarkten 2018 Q3**

Een uitgave van Dynamis B.V.

© Copyright 2018

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 B.V.**

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



**Pieter Ahsman**

Makelaar bestaande bouw  
Partner



**Patricia van de Wijer**

Makelaar nieuwbouw

Hierbij presenteren wij de kwartaalrapportage Spreekende 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 besteedt aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat in twee jaar tijd het aantal aangeboden woningen is gehalveerd in Breda. Als gevolg van de constante aanboddaling, neemt de woningschaarste toe. Het gebrek aan geschikt aanbod leidt tot prijsstijgingen in deze Brabantse gemeente.

### **Beperkt aanbod beïnvloedt het aantal verkopen**

Het beschikbare woningaanbod heeft in Breda in het derde kwartaal een historisch laag niveau bereikt. Het aanbod was op het hoogtepunt in het derde kwartaal van 2012 zes keer groter dan het huidige aanbod. Doordat het resterende aanbod niet volledig aansluit op de wensen van woningzoekers is het aantal verkopen in de bestaande bouw met bijna een kwart afgenomen ten opzichte van een jaar geleden. De totale verkoopcijfers blijven echter van een constant hoog niveau door het toenemende aantal verkopen van nieuwbouwwoningen. In 2018 betreft namelijk 13% van de verkopen een nieuwe woning, in 2017 lag dit aandeel op slechts 4%.

### **Prijsstijgingen zetten Breda op derde plek in Noord-Brabant**

De bestaande woningeigenaren op woningmarkt in Breda profiteren van de forse prijsstijgingen. Een gemiddelde woning is in het afgelopen kwartaal bijna € 37.000 meer waard dan op het hoogtepunt in 2008.. Per vierkante meter betaalde de woningkoper in het afgelopen kwartaal ruim € 2.750. In slechts twee andere Brabantse gemeenten ligt deze meterprijs hoger, in Oisterwijk (€ 2.850) en 's-Hertogenbosch (€ 2.775) betalen kopers meer voor een vierkante meter woonruimte.

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.

Met vriendelijke groet,

**Van der Sande Makelaars**

Partner in Dynamis

**Algemeen beeld**

Het beschikbare woningaanbod heeft in Breda in het derde kwartaal een historisch laag niveau bereikt. Het aanbod was op het hoogtepunt in het derde kwartaal van 2012 zes keer groter dan het huidige aanbod. Vergeleken met een jaar geleden is het aanbod maar liefst een kwart lager. Doordat het aanbod slechts bestaat uit 590 woningen hebben woningzoekers in Breda minder keuzemogelijkheden. Als gevolg hiervan kiezen veel huishoudens een woning die niet volledig aan hun wensen voldoet of stellen ze hun aankoop uit. Dit betekent echter niet dat de vraag naar woningen is afgenomen, in de gemeente Breda zijn bijna 13.000 woningzoekers geregistreerd op aanbodplatform Funda. Door de beperkte beschikbaarheid van het aanbod vindt er een terugval plaats in de verkopen in de bestaande bouw, ten opzichte van een jaar geleden zijn er bijna een kwart minder bestaande woningen verkocht. In 2018 wordt dit echter ruim aangevuld met verkopen van nieuwbouwwoningen, waardoor het totale aantal verkopen constant op een hoog niveau blijft. In het afgelopen kwartaal zijn 665 woningen van eigenaar gewisseld, een vergelijkbaar aantal als een jaar geleden. Het aandeel nieuwbouwwoningen in deze cijfers ligt echter ruim hoger. In 2018 betreft circa 13% van de verkopen een nieuwe woning, in 2017 lag dit aandeel op slechts 4%. In de wijk Teteringen heeft een toename van bijna 80% van het aantal verkopen plaatsgevonden, veroorzaakt

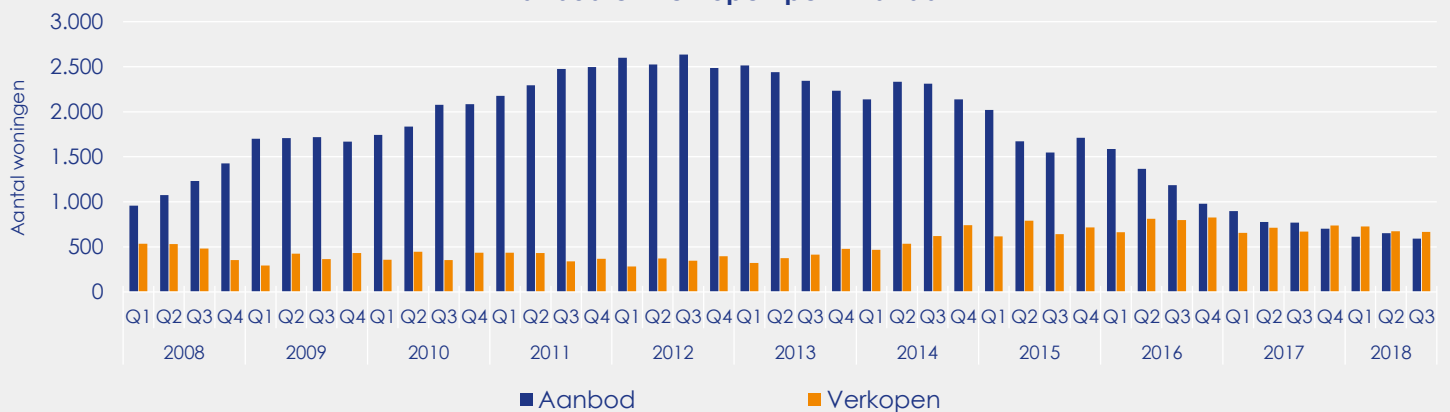
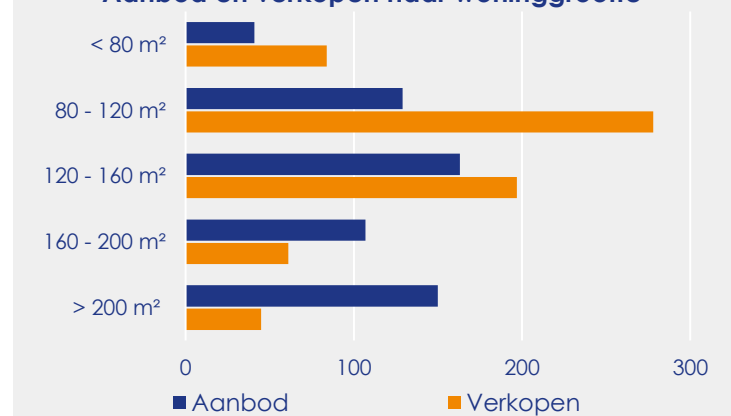
door de verkopen bij nieuwbouwproject Thuis in Teteringen.

**Marktdruk**

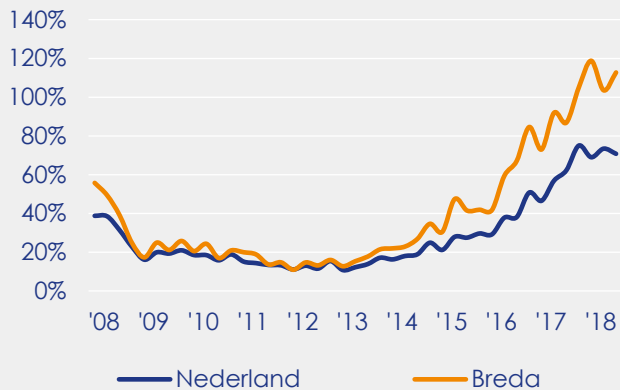
Het afnemende aanbod heeft tot gevolg dat de krapte op deze lokale woningmarkt in het derde kwartaal is toegenomen. De gemiddelde tijd tussen het in aanbod komen van een woning en de verkoop is in het derde kwartaal 42 dagen. Een jaar geleden was de looptijd nog 15 dagen langer. De woningmarkt is het meest krap in de wijk Breda Noord, het aantal verkopen gedurende het afgelopen kwartaal overtrof ruim het beschikbare aanbod aan het einde van dat kwartaal.

**Woningprijzen**

Na de gemeenten Oisterwijk en 's-Hertogenbosch kent de gemeente Breda de hoogste meterprijzen van Noord-Brabant. Per vierkante meter betaalde de woningkoper in het afgelopen kwartaal ruim € 2.750. Het prijsniveau in Breda ligt daarmee bijna € 500 boven het niveau van het naastgelegen Oosterhout. Ondanks het hogere prijsniveau in Breda, neemt het aandeel van de huishoudens die zich vestigen in de gemeente Breda vanuit Oosterhout toe.

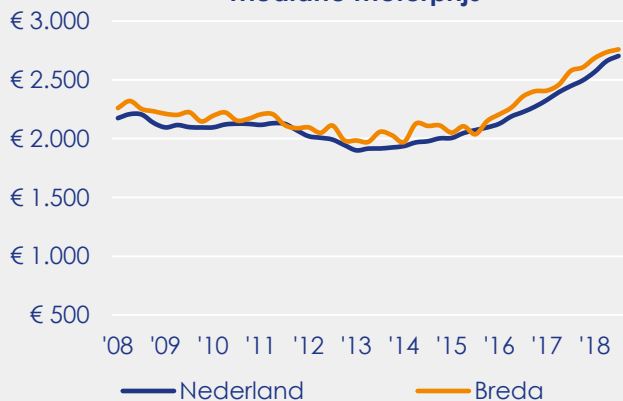
**Aanbod en verkopen per kwartaal****Aanbod en verkopen naar woningtype****Aanbod en verkopen naar woninggrootte**

## Markratio



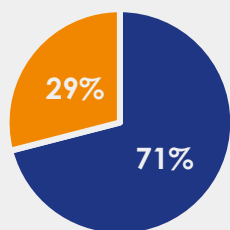
Markratio	<b>113%</b>
Mediane looptijd	<b>42 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-15 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>3%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>14%</b>

## Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 312.250</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.750</b>
Verschil op jaarbasis	<b>7%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.925</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.675</b>

## Herkomst woningkopers



### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Oosterhout **3%**
2. Rotterdam **2%**
3. Etten-Leur **2%**

\*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

## 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%

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

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

**Partner in Dynamis**



Nieuwbouw

Aantal projecten

16

Nieuwe projecten  
dit kwartaal

0

Uitverkochte projecten

8

Aantal woningen

438

## Nieuwbouw Breda

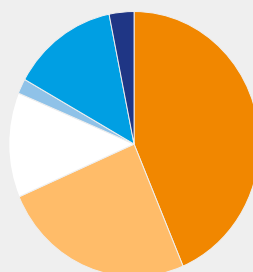
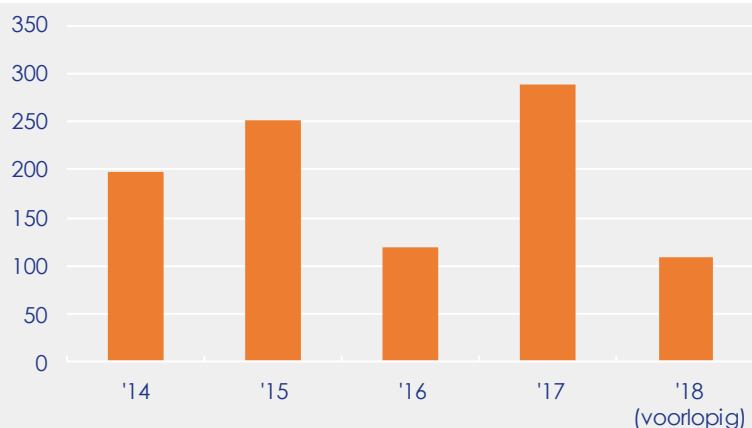
De druk op de woningmarkt in Breda is in het derde kwartaal van 2018 verder toegenomen. Om de druk te verlichten zijn toevoegingen vanuit de nieuwbouw noodzakelijk in deze gemeente. Sinds 2014 zijn er nog 16 lopende projecten. Voor deze analyse zijn alle projecten die voor 2018 al volledig zijn verkocht buiten beschouwing gelaten, waardoor nog één project uit 2014 en één uit 2015 zijn onderzocht. Bij deze projecten die langer dan een jaar geleden in aanbod zijn genomen zijn nog slechts zes woningen beschikbaar.

Negen woningbouwprojecten zijn gedurende 2017 op de markt gekomen. Na het derde kwartaal van 2018 zijn alleen bij projecten De Werve en De Westrick fase 1A nog woningen beschikbaar. Bij project De Werve staan nog vier appartementen en twee herenhuizen te koop. Het aanbod bij De Westrick fase 1A bestaat uit twee vrijstaande woningen en een twee-onder-één-kapper. Verder zijn alle nieuwbouwwoningen die in 2017 de verkoop in zijn gegaan verkocht.

In 2018 zijn er tot op heden slechts vijf projecten in de verkoop gegaan. In januari kwam Hof van Hage op de markt, aan het einde van het eerste kwartaal was dit project al volledig uitverkocht. In het tweede kwartaal van 2018 zijn er vier projecten aan het aanbod toegevoegd. Twee van deze toevoegingen komen vanuit Landgoed de Klokkenberg waar de Mannenvleugel en het Economiegebouw gereed zijn voor verkoop. De Westrick (fase 1B) en Thuis in Teteringen vormen de overige nieuwbouwprojecten. Samen zijn deze vier projecten goed voor 99 woningen, waarvan het grootste gedeelte rijwoningen (45). Na het derde kwartaal van 2018 zijn al 65 van de 99 woningen in deze vier projecten verkocht. In het derde kwartaal van 2018 zijn er geen nieuwe projecten meer in de verkoop gegaan in Breda. De huidige druk op de woningmarkt zal door het ontbreken van nieuwe projecten verder oplopen.

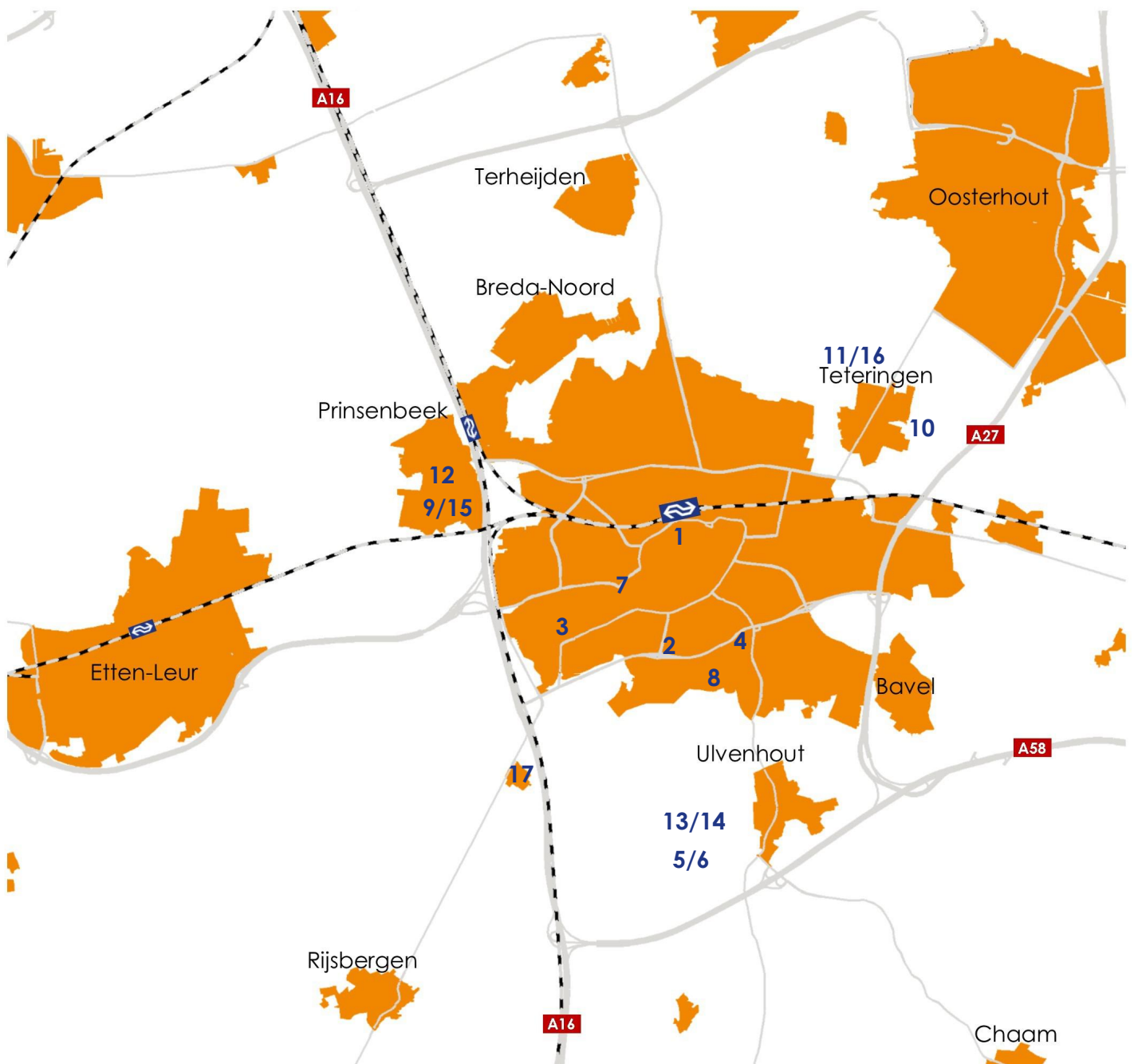
Start jaar verkoop	Lopende projecten	Aantal woningen	Aantal verkocht	Aantal in aanbod
2014	1	54	52	2
2015	1	39	35	4
2017	9	238	229	9
2018	5	107	73	34
<b>Totaal</b>	<b>16</b>	<b>438</b>	<b>389</b>	<b>49</b>

Nieuwbouwwoningen in verkoop genomen



Verdeling van huidige projecten

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



## Start verkoop

## Project

2014	1. Anna van Lotharingentoren
2015	2. Heilig Hart Hof
2017	3. Het depot 4. Thuis in Ginneken 5. Landgoed de Klokkenberg - Vrouwenvleugel 6. Landgoed de Klokkenberg - Zusterhuis 7. Haag5 8. De Werve 9. De Westrik 10. September Villa-appartementen Teteringen 11. Bouverijen Teteringen
2018	12. Hof van Hage 13. Landgoed de Klokkenberg - Mannenvleugel 14. Landgoed de Klokkenberg - Economiegebouw 15. De Westrik fase 1B 16. Thuis in Teteringen

### Sprekende Cijfers Woningmarkten

Is een uitgave van:  
**Van der Sande Makelaars**  
 Vijverstraat 1  
 4818 ST Breda  
 wonen@vandersande.nl  
 vandersande.nl

Partner in  
**Dynamis**

	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	52	49		2		1	
% verkocht	96%						
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>Het Depot</b> (Start verkoop: september 2017)							
Aantal woningen	22	22					
Aantal verkopen	22	22					
% verkocht	100%						
Prijzen		185.000-265.000					
<b>Thuis in Ginneken</b> (Start verkoop: mei 2017)							
Aantal woningen	14			8		6	
Aantal verkopen	14			8		6	
% verkocht	100%			429.000-499.000		429.000-549.000	
Prijzen							
<b>Landgoed de Klokkenberg - Vrouwenvleugel</b> (Start verkoop: oktober 2017)							
Aantal woningen	14			14			
Aantal verkopen	14			14			
% verkocht	100%						
Prijzen				865.000-890.000			
<b>Landgoed de Klokkenberg - Zusterhuis</b> (Start verkoop: oktober 2017)							
Aantal woningen	14			10		4	
Aantal verkopen	14			10		4	
% verkocht	100%						
Prijzen							
<b>Haag5 Appartementen</b> (Start verkoop: november 2017)							
Aantal woningen	42	42					
Aantal verkopen	42	42					
% verkocht	100%						
Prijzen		225.000-450.000					



	Totaal	Appartementen	Vrijstaande woningen	Rijwoningen	Hoekwoning	Patiowoning	Twee-onder- één-kap
<b>De Werve</b> (Start verkoop: november 2017)							
Aantal woningen	26	21		4	1		
Aantal verkopen	20	17		2	1		
% verkocht	77%						
Prijzen		460.000-1.100.000		675.000-840.000	925.000		
<b>De Westrik</b> (Start verkoop: december 2017)							
Aantal woningen	39		4	7	4		24
Aantal verkopen	36		2	7	4		23
% verkocht	92%						
Prijzen			632.000-665.000	313.000-332.000	334.000-373.000		440.000-529.000
<b>September Villa-appartementen Teteringen</b> (Start verkoop: december 2017)							
Aantal woningen	18	18					
Aantal verkopen	18	18					
% verkocht	100%						
Prijzen		385.000-695.000					
<b>Bouverijen Teteringen</b> (Start verkoop: augustus 2017)							
Aantal woningen	49		4	17	16		12
Aantal verkopen	49		4	17	16		12
% verkocht	100%						
Prijzen			485.000-625.000	272.000-310.000	315.000-385.000		380.000-475.000
<b>Hof van Hage</b> (Start verkoop: januari 2018)							
Aantal woningen	8						8
Aantal verkopen	8						8
% verkocht	100%						
Prijzen						299.000-339.000	
<b>Landgoed de Klokkenberg - Mannenvleugel</b> (start verkoop: oktober 2018)							
Aantal woningen	15			15			
Aantal verkopen	0			0			
% verkocht	0%						
Prijzen				649.000-939.000			
<b>Landgoed de Klokkenberg - Economiegebouw</b> (start verkoop: april 2018)							
Aantal woningen	16			12	4		
Aantal verkopen	13			10	3		
% verkocht	81%						
Prijzen				429.000-619.000	649.000-769.000		

	Totaal	Appartementen	Vrijstaande woningen	Rijwoningen	Hoekwoning	Patiowoning	Twee-onder- -één-kap
<b>De Westrik fase 1B</b> (Start verkoop: april 2018)							
Aantal woningen	41		5	10	8		18
Aantal verkopen	27		2	10	6		9
% verkocht	66%						
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	25		1	8	12		4
% verkocht	93%						
Prijzen			595000	295000-319.000	325.000-409.000		430.000-495.000

## 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  
info@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