

## 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 in de afgelopen drie maanden slechts 620 woningen van eigenaar wisselden in Breda, dit is het laagste aantal verkopen sinds begin 2015.

## Terugval verkopen niet veroorzaakt door vraaguitval

In 2015 werd het beperkte aantal verkopen veroorzaakt door een gebrek aan vraag, voor veel huishoudens waren de gevolgen van de crisis nog merkbaar. De huidige terugval in het aantal verkopen wordt juist verklaard vanuit het aanbod. Door het huidige tekort aan aanbod is de keuzeruimte voor veel woningzoekers te beperkt. Wanneer het niet lukt om een woning te vinden die aan de wensen voldoet, stellen zoekers de aankoop uit of breiden ze hun zoekgebied uit naar andere gemeenten.

## Nog 14.000 woningzoekers in Breda

Dat de woningmarkt van Breda momenteel zeer gewild is, blijkt enerzijds uit de grote hoeveelheid serieuze zoekers op aanbodplatform Funda: maar liefst circa 14.000 huishoudens staan geregistreerd. Tevens tonen de sterk stijgende woningprijzen aan dat Breda een gewilde woonstad is. Voor het eerst is de woningprijs in Breda boven de € 3.000 per vierkante meter uitgekomen.

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.

### Van der Sande Makelaars

Partner in Dynamis



**Pieter Ahsman RM RT**

Woningmakelaar | Partner



**Patricia van de Wijer**

Nieuwbouwmakelaar

## Aanboddaling zet toch voort

Sinds eind 2018 leek de constante aanboddaling in Nederland voorbij te zijn, maar in het derde kwartaal van 2019 is het aanbod toch verder afgenomen. In totaal staan per 1 oktober 2019 nog circa 70.750 woningen te koop, dit zijn maar liefst 5.000 minder woningen dan drie maanden geleden. De sterkste aanboddaling heeft in de provincies Friesland, Drenthe en Groningen plaatsgevonden, waar ruim een vijfde minder woningen te koop staan dan een jaar geleden.

## Woningschaarste aan de randen van Nederland

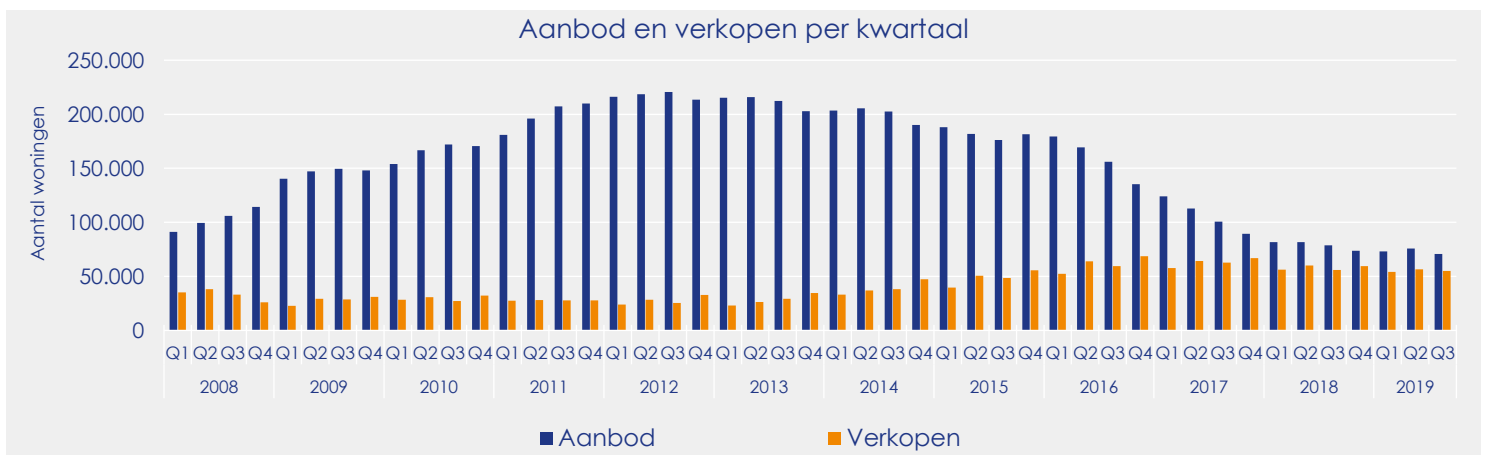
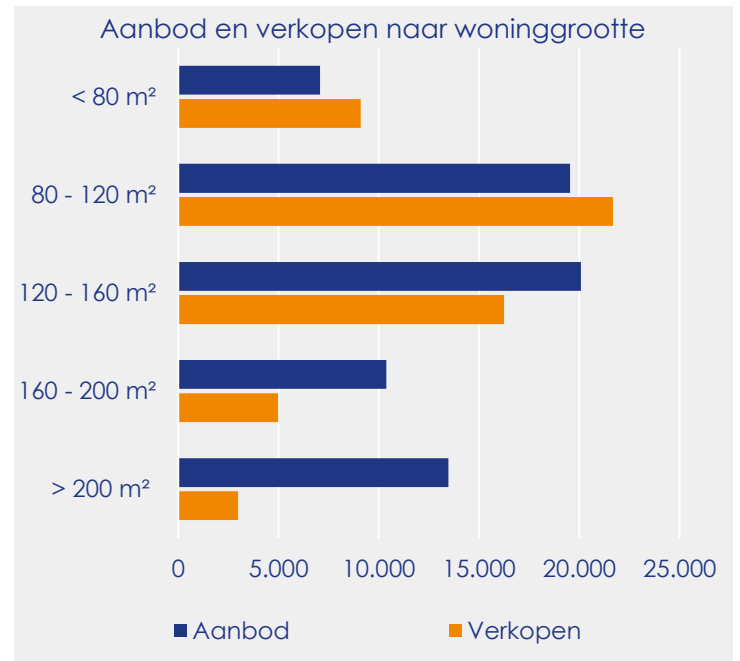
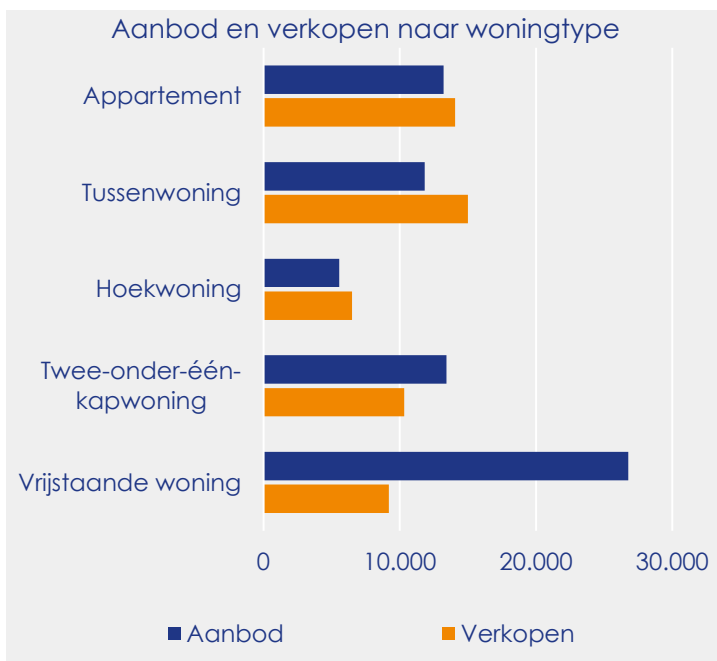
Het herstel op de woningmarkt werd aan de randen van Nederland na de crisis relatief laat ingezet. Het hoogtepunt van het aanbod werd in de meeste gemeenten omstreeks 2015 bereikt, terwijl landelijk de aanbodpiek al drie jaar eerder plaatsvond. Door dit late herstel was het aanbod aan de randen van Nederland lange tijd ruim voldoende om in de woningvraag te kunnen voorzien, maar ondertussen ervaren woningzoekers ook in gemeenten als Delfzijl, Kerkrade en Coevorden steeds meer moeite met het vinden van nieuwe woonruimte.

## Schaarste leidt tot verminderde verkoopdynamiek

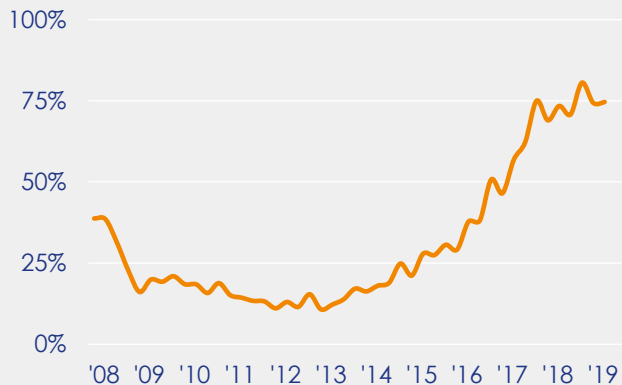
Wanneer de nieuwbouw de vraag niet kan bijbenen, wordt het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers steeds beperkter. Door de hevige concurrentie kunnen steeds minder zoekers een woning kopen. In steden als Eindhoven is dit het geval, maar inmiddels is ook in gemeenten als Almelo, Emmen en Venlo de verkoopdynamiek teruggezakt naar het niveau van 2016.

## Afzwakking van de prijstoename

De Nederlandse woningprijzen blijven toenemen, maar gedurende 2019 gebeurt dit in een gematigder tempo. Vergeleken met een jaar geleden betalen kopers gemiddeld 7% meer voor een woning, in de voorgaande jaren lag deze toename nog rond de 10%. Binnen Nederland bestaan enorme verschillen in de woningprijzen. In Kerkrade betalen kopers gemiddeld € 1.550 voor een vierkante meter woonruimte, terwijl huishoudens in Amsterdam met een meterprijs van € 6.050 bijna het viervoudige kwijt zijn.

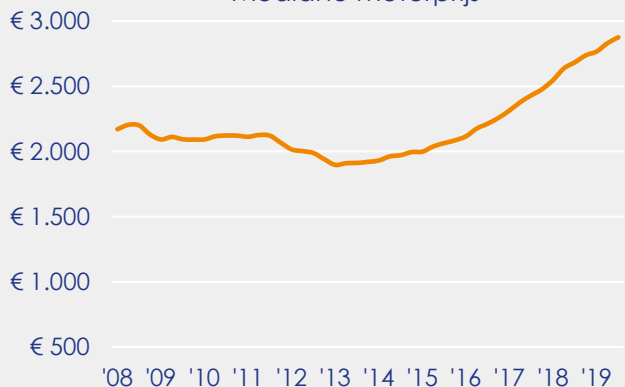


### Markratio



Markratio	<b>78%</b>
Mediane looptijd	<b>41 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-9 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>18%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>12%</b>

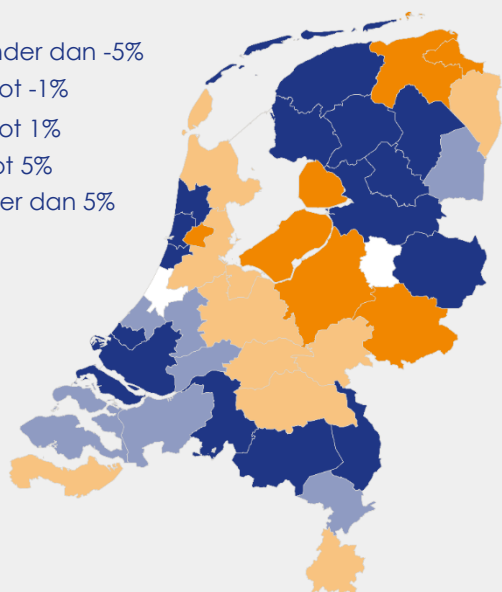
### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 310.500</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.875</b>
Verschil op jaarbasis	<b>7%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.575</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.600</b>

### Ontwikkeling verkopen t.o.v. Q3 2018

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



### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>17.282.200</b>
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
<b>Huishoudens</b>	<b>7.924.700</b>
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.486.600
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	57%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	30%

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

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

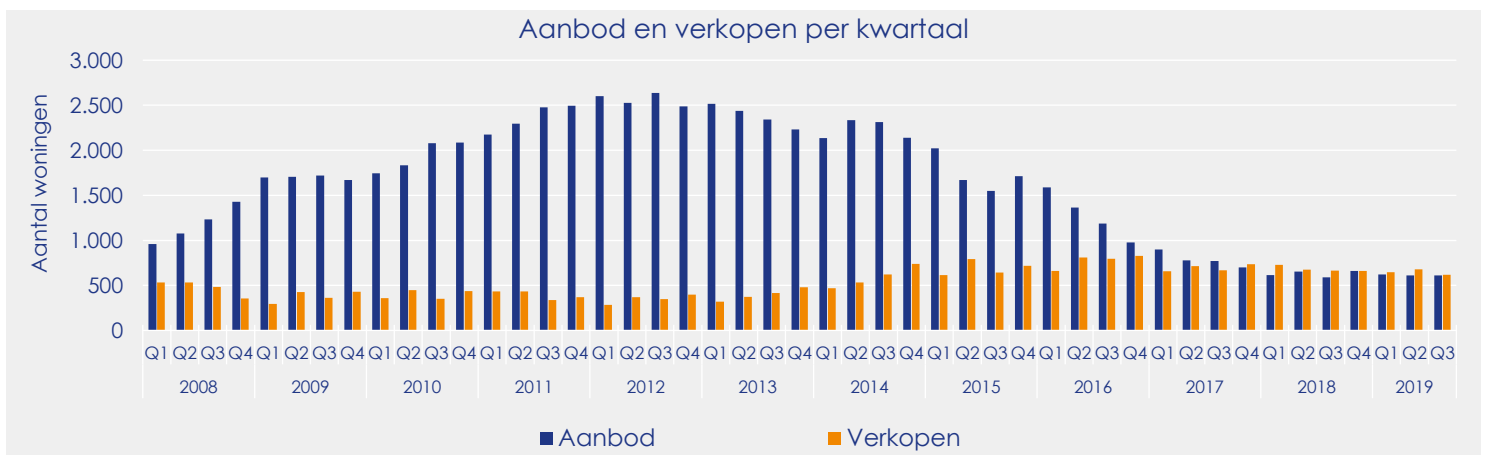
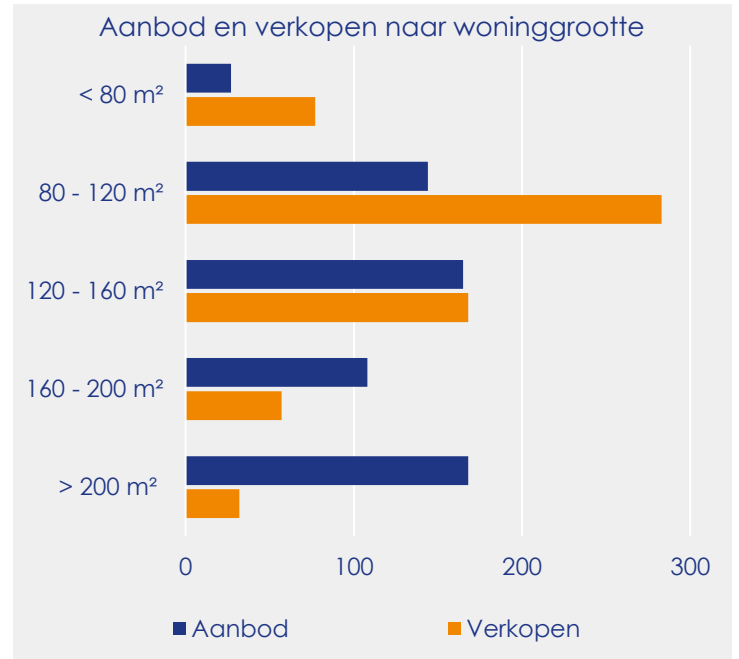
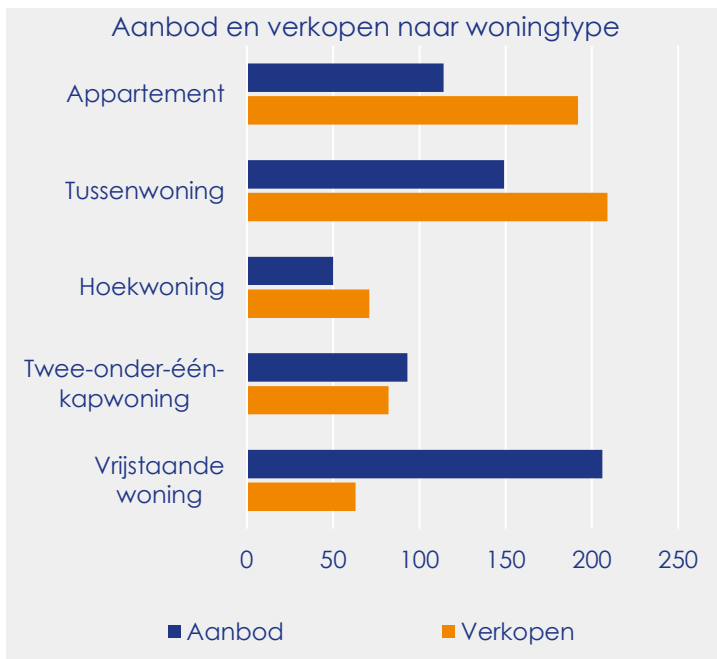
## Marktbeeld

In het derde kwartaal van 2019 is het aantal verkopen op de woningmarkt van Breda verder afgenomen. In de afgelopen drie maanden wisselden slechts 617 woningen van eigenaar, waardoor het laagste punt sinds het eerste kwartaal van 2015 is bereikt. In 2015 werd het beperkte transactievolume veroorzaakt door een lagere vraag, de gevolgen van de crisis waren voor veel huishoudens nog duidelijk merkbaar. De huidige terugval in het aantal verkopen moet juist verklaard worden vanuit de aanbodkant. Met slechts 612 voor verkoop beschikbare woningen per 1 oktober 2019, is de keuzeruimte voor veel huishoudens te beperkt. Wanneer het niet lukt om een woning te vinden die aan de wensen voldoet, stellen woningzoekers de aankoop uit of verplaatsen ze hun vraag naar een andere gemeente. Positief te melden is dat het laagste punt in het aanbod bereikt lijkt te zijn, ten opzichte van de peildatum drie maanden eerder, is het aanbod nagenoeg gelijk gebleven. Het aanbod van bestaande woningen is verder afgenomen in de afgelopen drie maanden, maar dit wordt gecompenseerd door een

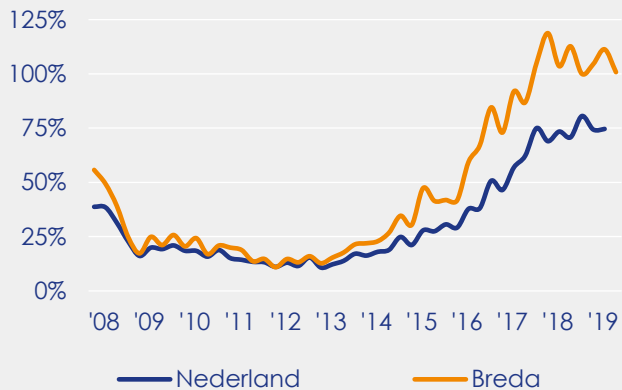
toename van beschikbare nieuwbouwwoningen. Het aanbod blijft hierdoor per saldo gelijk.

## Woningprijzen

Dat de woningmarkt van Breda zeer gewild is, blijkt enerzijds uit de grote hoeveelheid serieuze zoekers op aanbodplatform Funda: maar liefst circa 14.000 huishoudens staan geregistreerd. Tevens tonen de sterk stijgende woningprijzen aan dat Breda een gewilde woonstad is. In het afgelopen jaar zijn de prijzen per vierkante meter met maar liefst 9% toegenomen, de prijstoename in Nederland als geheel was 7%. Voor het eerst sinds het begin van de meting in 2008 is de woningprijs in Breda boven de € 3.000 per vierkante meter uitgekomen. Door deze prijsstijging is Breda na Vught de duurste gemeente van Noord-Brabant geworden. Vorig jaar stond Breda nog op de vierde plek, na Vught, 's-Hertogenbosch en Oisterwijk.

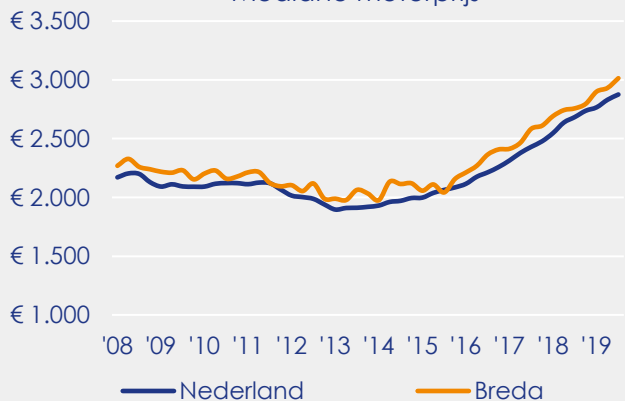


### Markratio



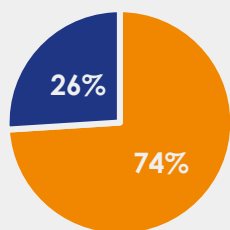
Markratio	<b>101%</b>
Mediane looptijd	<b>30 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>+1 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>10%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>10%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 327.000</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 3.025</b>
Verschil op jaarbasis	<b>9%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.350</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.850</b>

### Herkomst woningkopers



#### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

#### 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 kopers in de eerste helft van 2019

### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>183.900</b>
Onder 25 jaar	29%
25 tot 45 jaar	26%
45 tot 65 jaar	26%
65 jaar en ouder	18%
<b>Huishoudens</b>	<b>88.300</b>
Eenpersoonshuishoudens	43%
Huishoudensprognose 2030	97.500
<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

**21**  
Lopende projecten

**486**  
Totaal aantal  
woningen

**12**  
Uitverkochte  
projecten

**3**  
Projecten dit  
kwartaal in verkoop  
genomen

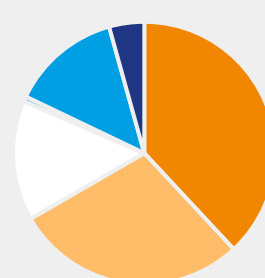
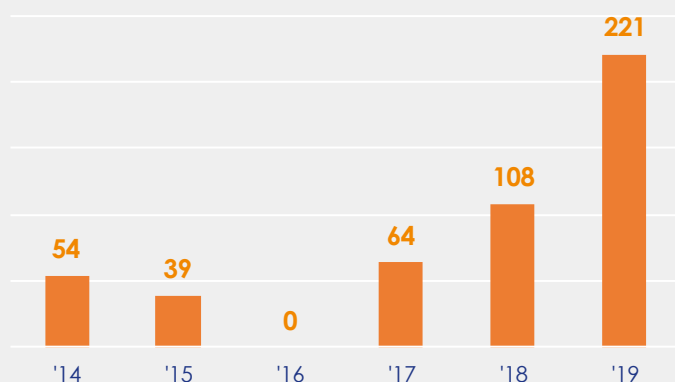
Om de dynamiek op de Bredase woningmarkt op peil te houden is nieuwbouw noodzakelijk. Voor deze analyse van de nieuwbouw in Breda zijn alle projecten die voor 2019 al volledig zijn verkocht buiten beschouwing gelaten, waardoor nog één project uit 2014, één uit 2015, twee uit 2017 en vier uit 2018 zijn onderzocht. Bij deze projecten die langer dan circa een jaar geleden in aanbod zijn genomen zijn nog slechts zeven woningen beschikbaar.

In de eerste drie kwartalen van 2019 zijn maar liefst dertien nieuwbouwprojecten in de verkoop genomen, waarin in totaal 221 woningen worden gerealiseerd. Ruim een derde van deze woningen betreffen appartementen. Drie van deze projecten zijn in het afgelopen kwartaal in aanbod gekomen, namelijk Wilhelminasingel, Ravel Breda en De kleine generaal in Teteringen. Gezamenlijk betreffen dit 40 nieuw te bouwen woningen, bestaande uit zowel appartementen als woonhuizen.

Binnen de in 2019 in verkoop genomen nieuwbouwprojecten zijn nog 53 woningen beschikbaar voor verkoop. Opgeteld bij het resterende aanbod van de oudere projecten, komt het totale nieuwbouwaanbod per 1 oktober 2019 uit op 60 woningen. Circa de helft van deze woningen betreft appartementen, waarbij de vraagprijzen beginnen vanaf € 270.000. Van de beschikbare woonhuizen lopen de vraagprijzen op vanaf € 345.000 tot boven de miljoen euro.

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	64	0
2018	4	108	104	4
2019	13	221	168	53
<b>Totaal</b>	<b>21</b>	<b>486</b>	<b>426</b>	<b>60</b>

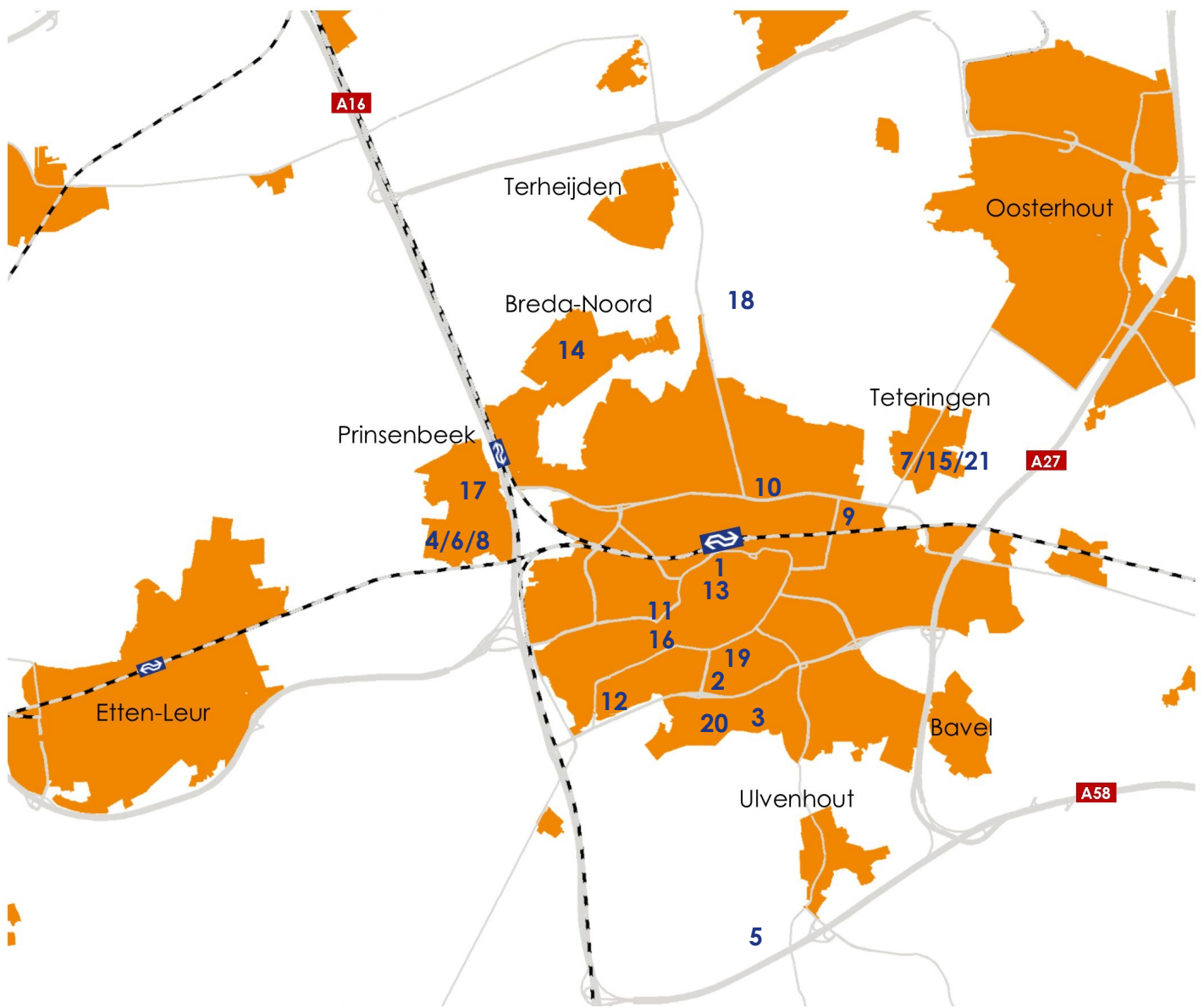
Aantal woningen in lopende projecten naar startjaar verkoop



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
19. Wilhelminasingel
20. Ravel Breda
21. Teteringen De Kleine Generaal

	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		
<b>Wilhelminasingel</b> (start verkoop augustus 2019)							
Aantal woningen	14			14			
Aantal verkopen	0			410.000 - 650.000,			
% verkocht	0%						
Prijzen							
<b>Ravel Breda</b> (start verkoop augustus 2019)							
Aantal woningen	23	19	4				
Aantal verkopen	1	1	0				
% verkocht	4%						
Prijzen		695000-955000	1.145.000-1.345.000				
<b>Teteringen De Kleine Generaal</b> (start verkoop september 2019)							
Aantal woningen	3			3			
Aantal verkopen	0			0			
% verkocht	0%						
Prijzen						415000-499.000	

## 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.



**Van der Sande**  
DYNAMIS Makelaars

Of u nu een woning wilt verkopen of verhuren, een bedrijfspand wilt huren, op zoek bent naar een nieuwbouwwoning of een hypotheekadvies wenst, bij Van der Sande Makelaars in Breda kunnen wij het allemaal! Onze makelaars en adviseurs gaan met veel enthousiasme graag voor u aan de slag. In de makelaardij werken we met en voor mensen. De vele gezichten van Van der Sande Makelaars zijn stuk voor stuk mensen met een passie voor hun vak, ieder op zijn of haar eigen manier. Prettig en succesvol zaken doen met kundige mensen is voor u als opdrachtgever natuurlijk het allerfijnst. En wij doen niets liever dan dat!

Van der Sande Makelaars is aangesloten bij het landelijke samenwerkingsverband Dynamis. Samen met twaalf andere regionale full service makelaarskantoren hebben wij onze krachten gebundeld. Wij werken samen op het vlak van marketing, research en landelijke coördinatie.

Meer informatie op: [vandersande.nl](http://vandersande.nl) en [dynamis.nl](http://dynamis.nl)



## **Breda**

Vijverstraat 1  
076 514 74 53  
[wonen@vandersande.nl](mailto:wonen@vandersande.nl)