



Marktonderzoek

Beeks Buiten

Prinsenbeek

Makelaar

Van de Water Makelaars

Plaats en datum

Breda, 15 oktober 2020

Marktonderzoek

Beeks Buiten Prinsenbeek

Gegevens opdrachtgevers:

Aannemersbedrijf Van Agtmaal / Somnium Real Estate
Van Wanrooij-Van Schijndel Bouw- en Ontwikkelingsmaatschappij
BPD Ontwikkeling Zuid
Vink Ontwikkeling en Horsthuis Bouwmanagement

Gegevens makelaar:

Van de Water Makelaars
De heer C.N. van de Water
De heer P.L.T. Jacobs

Datum / versie:

15 oktober 2020

Inhoud

1. Aanleiding	2
2. De locatie en het project	3
3. De woningmarkt in Nederland	9
4. De woningmarkt in Breda en Prinsenbeek	12
5. Referenties	29
6. Marktonderzoek Van de Water Makelaars locatie Beeks Buiten	32

1. Aanleiding

Het gebied genaamd Beeks Buiten gelegen aan de west zijde van Prinsenbeek komt in aanmerking voor een transformatie. Reeds vermelden opdrachtgevers doen onderzoek naar een mogelijke woningbouwontwikkeling op het onderzoeksgebied. Op welke wijze krijgt het onderzoeksgebied de meest passende invulling waarbij er een woonmilieu ontstaat die past op de locatie en aansluit op de aangrenzende wijken met een complementair woningaanbod dat invulling kan geven aan de vraag in de markt aangevuld met ondersteunende woonfuncties.

Aan Van de Water Makelaars is verzocht om inzicht te geven in de marktverhoudingen in Prinsenbeek en om vanuit onze expertise en ervaring bij dergelijke ontwikkelingen een visie te geven op dit gebied. Hierbij gaan we in op de gewenste woningbouwprogramering middels een marktonderzoek naar doelgroepen. Binnen de programmering wordt ook ingegaan op de differentiatie en prijsklassen, belangrijke woningeigenschappen en –kenmerken (PVE), de kansen die de locatie biedt en faseringsmogelijkheden. Deze gegevens geven samen met de mogelijke stedenbouwkundige invulling van het onderzoeksgebied inzicht in de opbrengstpotentie.

2. De locatie en het project

Wij hebben de locatie meerdere malen bezocht. Deze is gelegen aan de west rand van Prinsenbeek. De locatie is op onderstaande afbeelding weer gegeven.



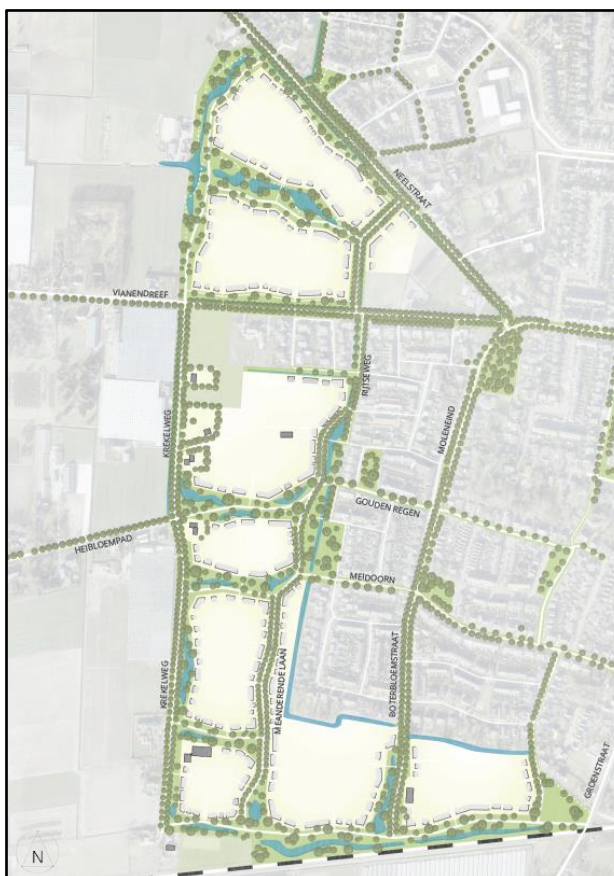
Het plangebied wordt begrensd door de bebouwde kom in het oosten en noorden, de Groenstraat/Liesbosdreef in het oosten, de spoorlijn in het zuiden, de Kregelweg in het westen en de Neelstraat in het noorden. In het plangebied zijn reeds een aantal woningen gelegen, deze maken, behalve het Burgemeester Baetenspark, onderdeel uit van het plangebied.

Waar mogelijk zullen deze woningen worden geïntegreerd in het nieuwe woonmilieu. De wijken van Prinsenbeek die direct aan het plangebied grenzen zijn Moleneind, De Neel-oost en De Neel-west. Onderstaand enkele foto's van de locatie.



De aangrenzende wijken zijn zeer divers, ruim opgezet met veel speelruimte voor kinderen. Om dit project één geheel te laten vormen met de omliggende wijken zullen dit belangrijke punten zijn welke meegenomen dienen te worden in de verdere uitwerking van het plan. Dit sluit goed aan bij het gewenste woonmilieu in Beeks buiten vanuit zowel de gemeente als de ontwikkelaars.

Voor de ontwikkeling van Beeks Buiten zijn de belangrijkste ontsluitingswegen de Vianendreef in oost-west richting en de Groenstraat in noord-zuid richting. Beide straten maken onderdeel uit van de hoofdstructuur van Prinsenbeek. Daarnaast zijn de Neelstraat en Moleneind belangrijke gebiedsontsluitingswegen die de aangrenzende bestaande wijken ontsluiten.



Het plan

Puntsgewijs is de gebiedsvisie van Beeks Buiten als volgt samen te vatten:

1. Ruimtelijk:

Beeks Buiten leidt tot een onderscheidend dorps groen woonmilieu met mogelijkheden om de westelijke rand van Prinsenbeek op kwalitatieve wijze uit te breiden en dorp en buitengebied met elkaar te verbinden. Daarbij is bijzondere aandacht voor bestaande structuren en de kwaliteiten van het omliggende gebied;

2. Programma:

Een gemixt woningbouwprogramma met een diversiteit aan woningtypen welke aansluit bij de kwalitatieve en kwantitatieve vraag naar woningen;

3. Partners:

Een breed gesteunde ontwikkeling waarbij gevestigde partijen samen optrekken;

4. Proces:

Een aanzienlijke bijdrage aan de 'versnellingsopgave Wonen' door de mogelijkheid om op korte termijn, tussen 2022 en 2027, circa 750-850 woningen te kunnen bouwen. Daarnaast is er ruimte voor participatie en inspraak voor omwonenden en geïnteresseerden en bestaat er de mogelijkheid gefaseerd uitvoering te geven aan de bouwplannen;

5. Milieu:

Door beëindiging van de huidige agrarische functie leidt Beeks Buiten tot een afname in de depositie van stikstof. Actuele items als klimaatadaptie, biodiversiteit en hittestress zijn door zorgvuldige aandacht voor de openbare ruimte goed op te lossen;

6. Maatschappelijke impact:

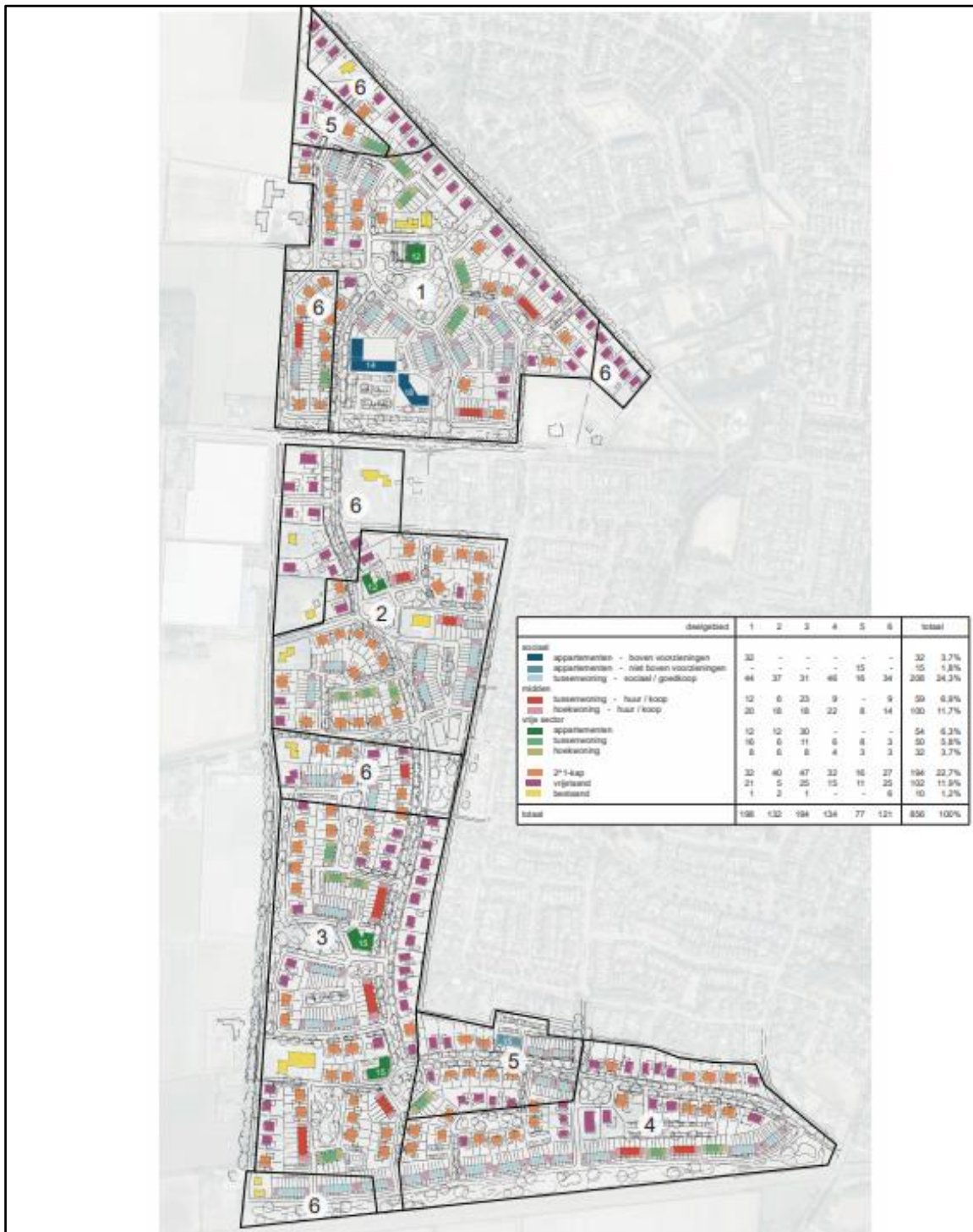
Een positieve bijdrage aan de toekomstbestendigheid van het bestaande voorzieningen- en verenigingenniveau. Het nieuwe woonmilieu biedt een aantrekkelijk verbindend recreatief gebied voor alle inwoners van Prinsenbeek.

Samenvattend kan gesteld worden dat het plan Beeks Buiten een toegevoegde waarde biedt voor zowel de stad Breda als het dorp Prinsenbeek. Het plan is zeer gewenst, haalbaar en snel te realiseren.

In Beeks Buiten wordt een woonmilieu gerealiseerd dat onderscheidend is en een aanvulling vormt ten opzichte van de bestaande woningvoorraad waarbij door de gemeente Breda de volgende programmatische voorwaarden worden voorgesteld:

- 20% sociale huur;
- 10% middel dure huur;
- 10% goedkope koop;
- 10% middel dure koop;
- 50% vrije sector.

Op basis van deze voorwaarden is een stedenbouwkundige schets tot stand gekomen, welke een mogelijke uitwerking is voor het totale plan.



Beleid gemeente Breda

De gemeente Breda heeft middels het documenten 'perspectief wonen' hun visie voor de woningmarkt voor de komende jaren bepaald. In de periode 2017 tot 2030 is er een aanvullende woningbehoefte van 8.900 woningen. (Provinciale bevolkings-en woningbehoefteprognose 2017). Ook verandert de vraag van samenstelling, want in de toekomst zijn er meer kleine oudere huishoudens. Het aantal gezinnen stabiliseert. De visie van de gemeente kan kort worden samengevat door middel van de volgende beleidsdoelen;

1. De woningvoorraad sluit aan bij de woning behoefte
2. Woningen zijn betaalbaar
3. De woningvoorraad is divers
4. De woningen worden gewaardeerd
5. De leefbaarheid is op orde
6. De woningen zijn levensloopbestendig
7. De woningen zijn duurzaam in een gezonde woonomgeving

Uit onderzoeken van de gemeente Breda blijkt dat er sprake is van een mismatch in de Bredase woningmarkt tussen vraag en aanbod. Op korte termijn betreft dit vooral grondgebonden koopwoningen, op langere termijn als gevolg van de demografische ontwikkelingen koop- en huurappartementen. Daarnaast zien we een toenemende vraag naar zowel stedelijke als dorps/landelijke woonmilieus.

De gemeente Breda heeft een 'Strategisch kader' opgesteld met alle gebieden in de gemeente om op basis hiervan de aandachtspunten per gebied aan te geven om zo tot een betere afstemming tussen vraag en aanbod te komen. De aandachtspunten voor de dorpen Bavel, Teteringen, Ulvenhout en Prinsenbeek zijn hetzelfde; het stimuleren van duurzaamheid en particuliere verbetering.

Bij het verder uitwerken van het plan Beeks Buiten zal rekening gehouden dienen te worden met de opgestelde beleidsdoelen. Verder is het belangrijk dat de woningen duurzaam zullen worden gebouwd met een hoogwaardige kwaliteit zodat ze toekomstbestendig zullen zijn.

3. Woningmarkt in Nederland

Aantal transacties

In het 1e kwartaal van 2020 zijn er iets minder woningen verkocht dan in hetzelfde kwartaal een jaar geleden. In totaal werden er door NVM-makelaars ruim 32.800 koopwoningen bestaande bouw verkocht, een daling van 0,6%. Op jaarbasis laten de verkoopaantallen al anderhalf jaar een evenwicht zien, van tussen de 147.500 en 150.000 woningen. De ontwikkeling van het aantal verkopen naar woningtype laat een grote spreiding zien. Zo is een toename van 10,6% te zien in de verkoop van vrijstaande woningen, terwijl het aantal verkochte appartementen (wederom) sterk gedaald is: -9,4%. Het aandeel van appartementen in het totaal aantal verkopen ligt nu onder de 25%, lager dan in de afgelopen 20 jaar. Te weinig aanbod is hier debet aan.

Transactieprijs van de gemiddeld verkochte woning

De prijs van verkochte woningen is in het 1e kwartaal van 2020 sterk toegenomen, met 9,6% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De vorig kwartaal genoteerde versnellende stijging van de transactiepreizen zet zich dit kwartaal dus door. Appartementen noteren de sterkste stijging, 12,5%. De prijs van verkochte tussenwoningen nam toe met 8,8%. De transactieprijs van de gemiddeld verkochte woning komt nu uit op 326 duizend euro.

Verkooptijden

De verkooptijd van woningen ligt, zoals vrijwel altijd in een 1e kwartaal, iets hoger dan de afgelopen kwartalen. Verkochte woningen in het 1e kwartaal 2020 hadden gemiddeld 41 dagen nodig om een nieuwe eigenaar te vinden. Vergeleken met het 1e kwartaal van 2019 is dit drie dagen korter. Eigenlijk geldt voor alle woningtypen, met uitzondering van de vrijstaande woningen, dat de woningen gemiddeld binnen ruim een maand verkocht zijn. Bij vrijstaande woningen duurt dit ongeveer 3 maanden.

Aanbod

Door de sterke daling van het woningaanbod is de krapte op de Nederlandse woningmarkt dit kwartaal nog groter geworden. Een consument kon op enig moment nog kiezen uit 2,8 woningen, terwijl dit een jaar eerder er nog 3,8 waren. Dit is het laagste niveau van de NVM krapte-indicator sinds 2000. Bij tussenwoningen is de krapte het grootst (1,6), bij vrijstaande woningen is nog sprake van enig evenwicht (indicator 6,7). Voor alle woningtypen is de keuze voor de koper het afgelopen jaar verder beperkt. De woningmarkt is in de stad Groningen en in Almere en Haarlem het krapst met een indicator van 1,5 en 1,6. In de regio noordoost Groningen is de woningmarkt met een indicator van 5,9 nog evenwichtig.

Verkochte nieuwbouwwoningen

In het eerste kwartaal van 2020 zijn 8.600 nieuwbouwwoningen en -kavels via NVM-makelaars verkocht, een stijging van 7% met dezelfde periode vorig jaar. De prijzen stegen 14,4% in een jaar, maar de vierkantemeterprijs steeg met 'slechts' 8,5%. Voor het eerst werd er gemiddeld meer dan 400 duizend euro voor een nieuwbouwwoning betaald. Er zijn meer grote nieuwbouwwoningen verkocht.

Opnieuw zijn er minder nieuwbouwwoningen nieuw te koop gezet dan in dezelfde periode een jaar geleden. Voor het eerste kwartaal van 2020 kwam het totaal uit op 7.400 nieuwbouwwoningen en bouw kavels, een daling van 6% met vorig jaar. Het gevolg is dat het totale aantal nieuwbouwwoningen dat halverwege het kwartaal te koop staat ook daalt, naar 13.900 nieuwbouwwoningen. De krapte-indicator komt daarmee op 5,3.

Update NVM 22 april 2020

Bij het ingaan van de zesde week van 'social distancing' valt op dat de woningmarkt nog steeds goed draait.

De prijs van een verkochte woning is in de periode 16 maart – 15 april vergelijkbaar met die van een maand ervoor. Huishoudens met concrete aankoop plannen zetten deze gewoon door. De krapte aan het begin van de coronacrisis, is er nog steeds. Waar we nu te maken hebben met een zeer krappe woningmarkt met een sterk dalend te koop staand aanbod en hard stijgende prijzen, was er destijds sprake van een evenwichtige woningmarkt, waarin het te koop staande aanbod al een tijdje opliep en de prijsontwikkeling veel gematigder was.

Wat ook sterk verschilde, was de nieuwbouwproductie. Waar de afgelopen 5 jaren met veel moeite ruim 300 duizend woningen zijn opgeleverd, was in de 5 jaren voorafgaand aan de kredietcrisis sprake van een mede vanuit de overheid gestimuleerd woningbouwproductieplan. Dit leidde tot bijna 80 duizend nieuwbouwwoningen per jaar en een woningtekort van plusminus 150 duizend woningen.

Woningmarkt aan de vooravond van	Kredietcrisis (2008 - 2013)	Corona crisis (2020 -)
NVM Krapte-indicator	7,5	2,8
Te koop staand aanbod	92.000	30.000
- Ontwikkeling t.o.v. 5 jaar ervoor	+ 42%	- 79%
Aantal transacties (jaarbasis)	145.000	148.000
Prijsniveau	€ 251.000	€ 326.000
- Ontwikkeling t.o.v. 5 jaar ervoor	+ € 44.000	+ € 113.000
Verkooptijd	82	41
Verkopen boven vraagprijs	6%	44%
Aantal opgeleverde nieuwbouw 5 jaren ervoor	388.000	304.000
Woningtekort	Plusminus 150.000	315.000

Tijdens de kredietcrisis kon het maandenlang stil zijn; dat is nu echt anders. Er is nog steeds voldoende vertrouwen in de woningmarkt. Het is wel van belang dat de bouw van woningen in de middenhuur én woningen voor mensen met een twee-maal-modaal-inkomen snel opgepakt wordt, aldus de NVM.

Uit data van NVM blijkt dat de coronacrisis nog weinig negatieve gevolgen laat zien voor de woningmarkt. De prijs van de verkochte woningen is in de periode 16 maart – 15 april vergelijkbaar met die van een maand ervoor. Huishoudens met concrete aankoopplannen, die op het punt staan om de stap te zetten, zetten deze gewoon door.

NVM blijft erop wijzen dat het grote tekort op de woningmarkt enkel opgelost wordt door de komende jaren te blijven bouwen.

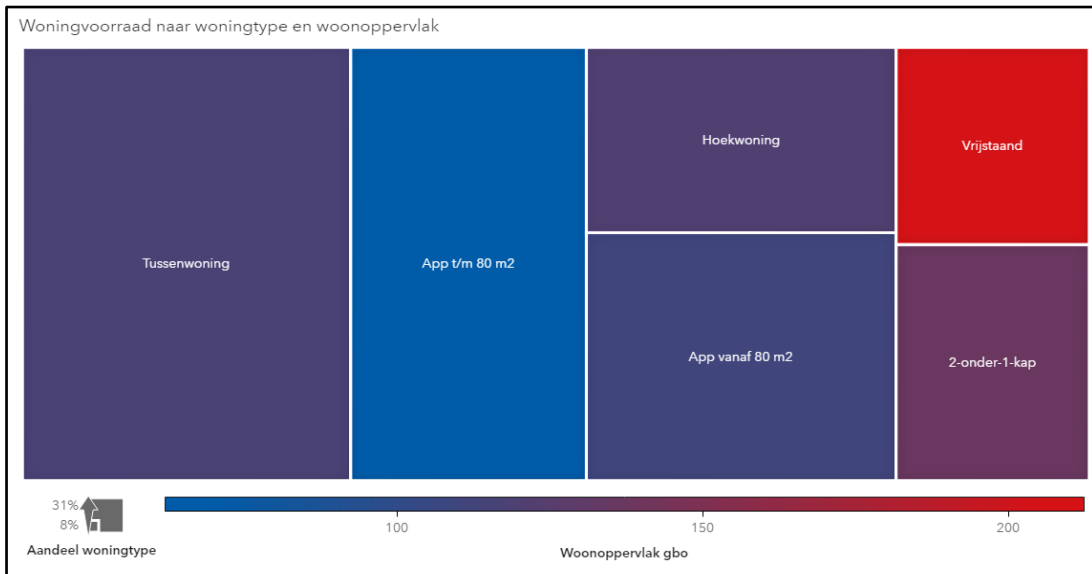
4. De woningmarkt in Breda en Prinsenbeek

De woonaantrekkelijkheid van Breda is sterk. Er zijn nu echter te weinig woningen beschikbaar in de stad en dorpen van Breda. De woningen die beschikbaar zijn, worden vaak boven de vraagprijs verkocht en staan slechts voor korte tijd op de markt. Dit woningtekort speelt parten voor mensen die al in Breda wonen en toe zijn aan een volgende stap, voor starters op de woningmarkt en voor mensen die in Breda willen komen wonen. Overal waar in het verder deel van deze rapportage wordt gesproken over Breda wordt de gemeente Breda bedoeld. De woningmarkt van de gemeente Breda zullen wij met de woningmarkt van Prinsenbeek vergelijken. Een belangrijk gegeven is dat Prinsenbeek onderdeel is van de gemeente Breda. Helaas zijn er geen gegevens bekend van de gemeente Breda zonder Prinsenbeek.

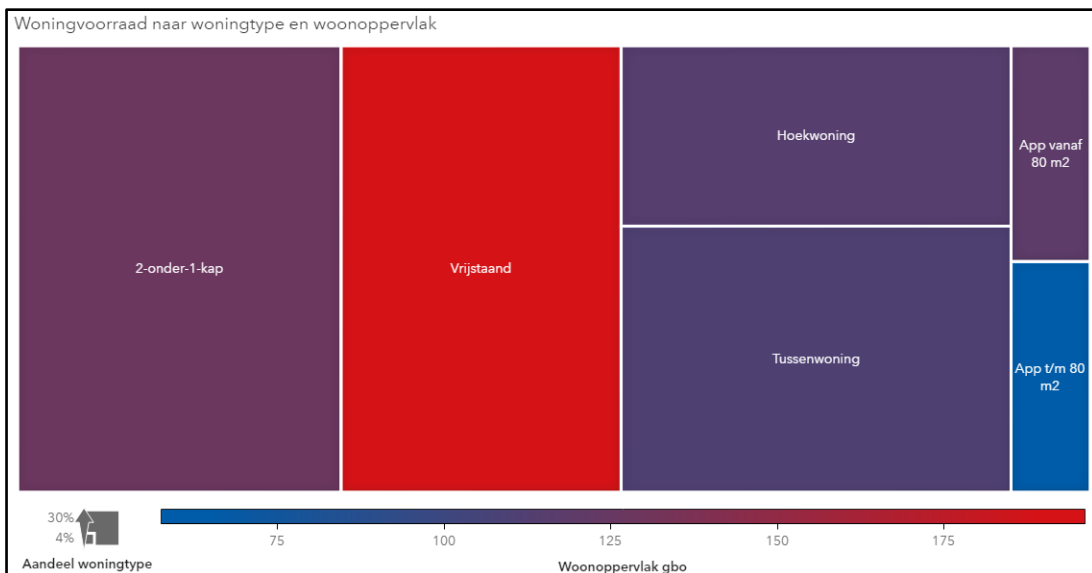
In dit hoofdstuk gaan we in op de woning markt in Breda en Prinsenbeek. We beschrijven de woningvoorraad en enkele demografische gegevens. Vervolgens geven we inzicht in het woningaanbod en de transacties. Het enorme tekort op de Bredase woningmarkt komt mede tot uitdrukking in de weergegeven krapte-indicator. Ten slotte gaan we in op de vraag in de markt en de kansrijke doelgroepen.

Woning voorraad Breda en Prinsenbeek

In Breda staan momenteel 83.253 woningen met een gemiddelde waarde van €250.000,-. De verdeling van de woningvoorraad naar woningtype en woonoppervlakte is in de volgende afbeelding weergegeven.

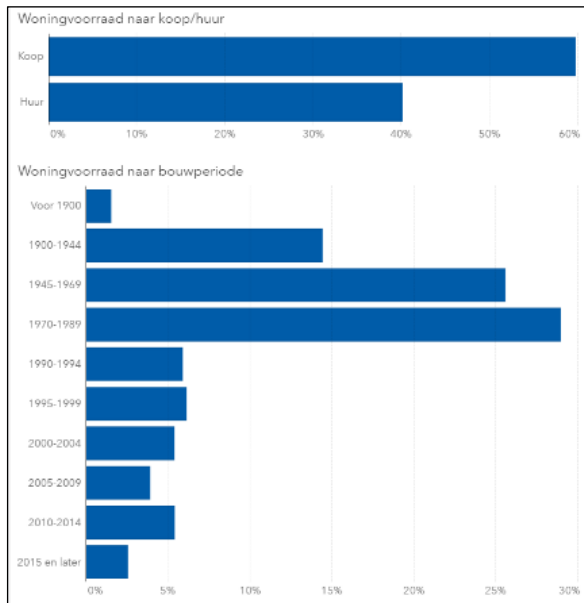


In Prinsenbeek staan momenteel 4.859 woningen met een gemiddelde waarde van €327.000,-. De verdeling van de woningvoorraad naar woningtype en woonoppervlakte is in de volgende afbeelding weergegeven.

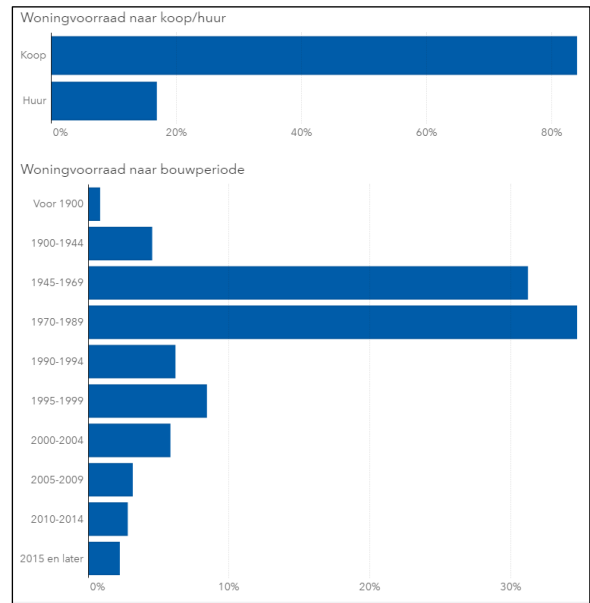


De verdeling van de woningvoorraad naar koop en huur alsmede de bouwperiode van de woningen in Breda en Prinsenbeek zijn weergegeven in onderstaand afbeeldingen.

Breda



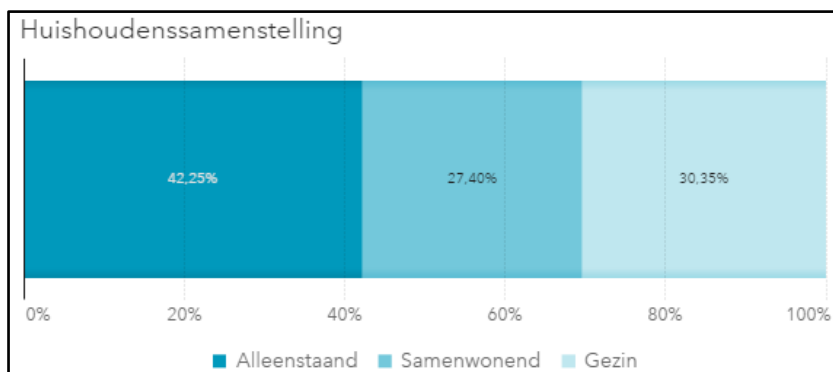
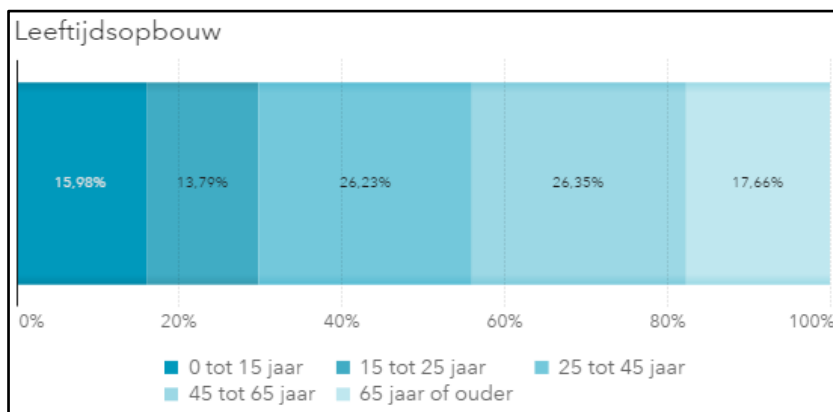
Prinsenbeek



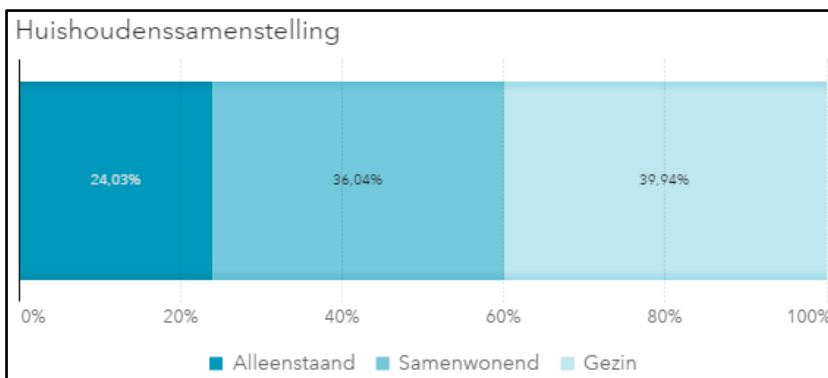
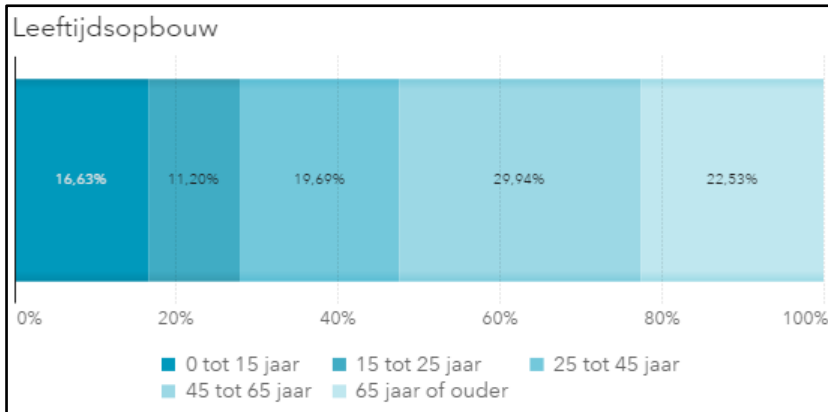
Ten opzichte van geheel Breda zijn in Prinsenbeek duidelijke verschillen waarneembaar. De meest voorkomende woning in Prinsenbeek is niet de tussenwoning maar de twee-onder-één-kap woning. Als tweede is de vrijstaande woning het meest vertegenwoordigd in Prinsenbeek. Dit is ook terug te zien in de gemiddelde woningwaarde. Dit verschil komt mede tot stand door het verschil in huur en koop woningen tussen Breda en Prinsenbeek. Er zijn relatief weinig appartementen in Prinsenbeek ten opzichten van geheel Breda. Het dorpse karakter van Prinsenbeek komt in de woningvoorraad nadrukkelijk tot uiting. Als je naar de bouwperiode van de huidige woningvoorraad kijkt zie je nagenoeg geen verschillen.

Demografie Breda en Prinsenbeek

Breda heeft 183.873 inwoners. De leeftijdsopbouw en de huishoudenssamenstelling van de inwoners van Breda zijn als volgt,



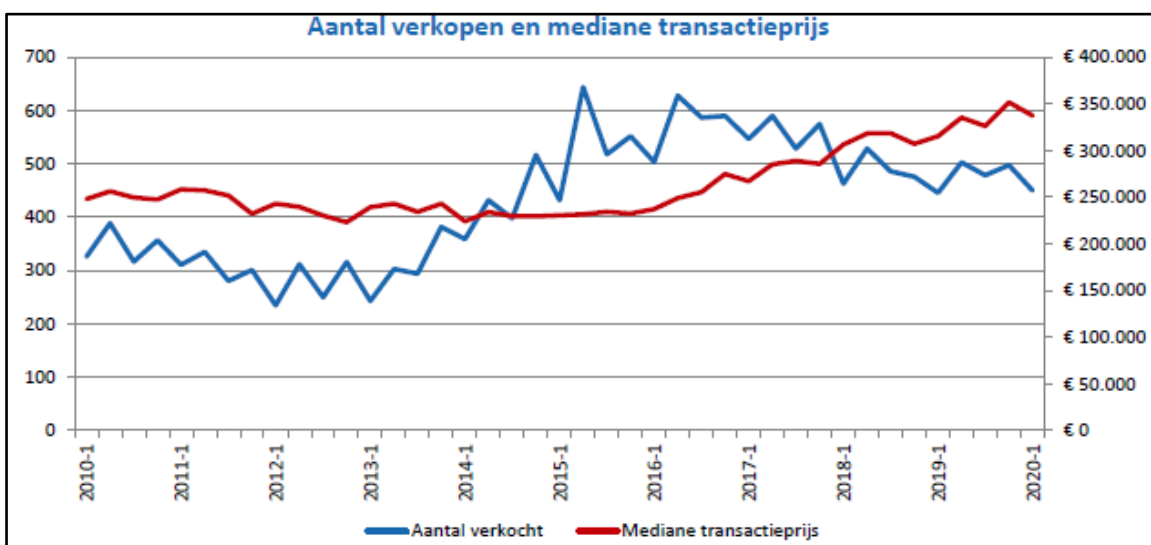
Prinsenbeek heeft 10.980 inwoners. De leeftijdsopbouw en de huishoudenssamenstelling van de inwoners van Prinsenbeek zijn als volgt,



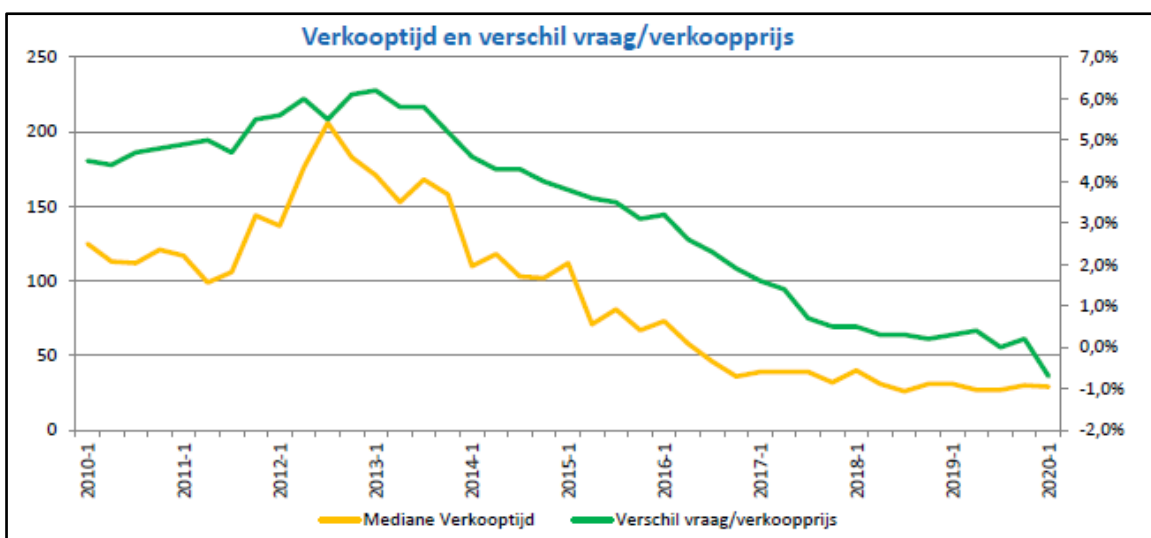
In Breda wonen relatief meer mensen tussen de 15 en 45 jaar terwijl in Prinsenbeek meer mensen boven de 45 jaar wonen. Daarnaast is het aantal samenwonende en gezinnen in Prinsenbeek een stuk groter dan in Breda. Gezien het feit dat er in Prinsenbeek meer ouderen wonen en meer samenwonende en gezinnen, zal het inkomen per huishouden in Prinsenbeek over het algemeen hoger liggen dan in Breda.

Aanbod en transacties Breda en Prinsenbeek

Om een goed beeld te krijgen van de vraag en de prijsvorming per woningtype in gemeente Breda en Prinsenbeek gaan we onderstaand in op de lokale woningmarkt. Onderstaande grafiek geeft een weergave van het aantal verkopen en de mediane transactieprijs in de gemeente Breda over de afgelopen jaren.



Ook de verkooptijd en het procentuele verschil tussen vraagprijs en transactieprijs is voor gemeente Breda in beeld gebracht. Deze ontwikkeling is weergegeven in onderstaande grafiek.



In de afgelopen 12 maanden zijn er in Breda 2.451 transacties tot stand gekomen. Het actuele aanbod bestaat uit 484 objecten. De kerngegevens van het huidige aanbod en deze transacties zijn weergegeven in de volgende tabellen.

Woningtypen	Nu te koop	Vraagprijs nu te koop	Vraagprijs per m2	Looptijd aanbod	Woonopp. aanbod
Tussenwoning	137	€349.000	€2.927	20	120
Hoekwoning	57	€339.000	€3.009	24	125
2-onder-1-kap	69	€479.000	€3.325	28	145
Vrijstaand	139	€925.000	€3.873	206	223
Appartement t/m 80 m2	30	€215.000	€3.487	23	64
Appartement vanaf 80 m2	52	€319.500	€3.262	27	103

Woningtypen	Verkocht	Transactieprijs verkocht	Transactieprijs per m2	Verkooptijd Verkooptijd	Woonopp. transacties
Tussenwoning	832	€297.000	€2.655	23	115
Hoekwoning	337	€336.900	€2.825	25	121
2-onder-1-kap	343	€409.000	€3.105	28	135
Vrijstaand	260	€630.000	€3.522	63	179
Appartement t/m 80 m2	334	€206.000	€3.310	17	69
Appartement vanaf 80 m2	345	€285.000	€2.915	21	96

In de afgelopen 12 maanden zijn er in Prinsenbeek 186 transacties tot stand gekomen. Het actuele aanbod bestaat uit 37 objecten. De kerngegevens van het huidige aanbod en deze transacties zijn weergegeven in de volgende tabellen.

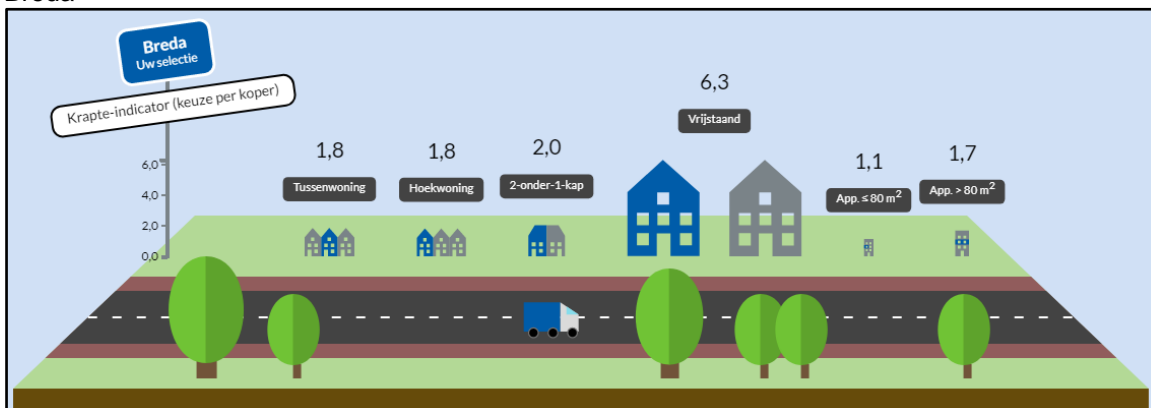
Woningtypen	Nu te koop	Vraagprijs nu te koop	Vraagprijs per m2	Looptijd aanbod	Woonopp. aanbod
Tussenwoning	3	€309.000	€2.835	5	109
Hoekwoning	6	€362.000	€3.017	107	120
2-onder-1-kap	6	€430.000	€3.091	11	133
Vrijstaand	21	€699.000	€3.679	222	210
Appartement t/m 80 m2					
Appartement vanaf 80 m2	1	€239.000	€2.213	384	108

Woningtypen	Verkocht	Transactieprijs verkocht	Transactieprijs per m2	Verkooptijd Verkooptijd	Woonopp. transacties
Tussenwoning	45	€299.000	€2.585	23	116
Hoekwoning	25	€330.000	€2.807	24	120
2-onder-1-kap	58	€386.500	€2.979	30	130
Vrijstaand	50	€587.500	€3.439	98	168
Appartement t/m 80 m2	5	€269.000	€3.612	22	76
Appartement vanaf 80 m2	3	€350.000	€3.438	18	110

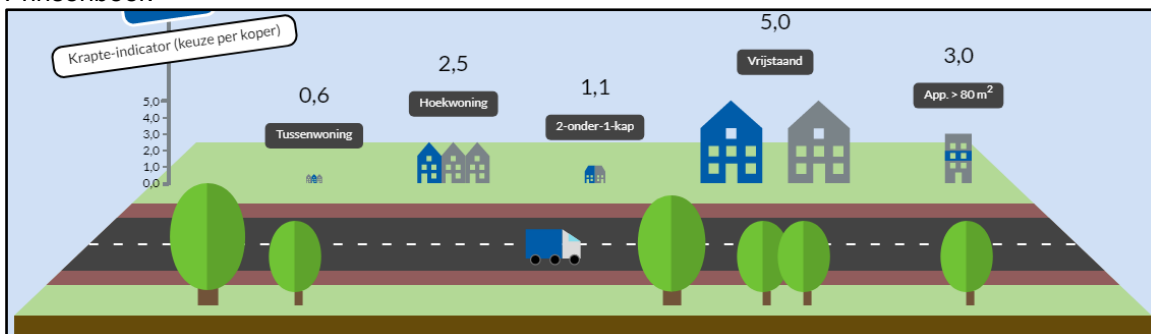
Krapte-indicator

De verhouding tussen het aantal transacties in een bepaalde periode en het aanbod van een bepaald woningtype wordt door de NVM uitgedrukt in de krapte-indicator. Dit 'getal' geeft het aantal keuzemogelijkheden weer voor een potentiële koper. Hoe lager het getal, hoe meer er sprake is van krapte. Door dit op woningtype te vergelijken kan het inzicht helpen bij het definiëren van de gewenste differentiatie.

Breda



Prinsenbeek



De krapte indicator is dus afhankelijk van zowel het vraag als het aanbod. Zo is er in Prinsenbeek geen aanbod in appartementen tot 80 m² waardoor hier geen vraag naar waarneembaar is. Daar tegenover staat dat ondanks dat in Prinsenbeek van alle woningen die te koop staan 57% vrijstaande woningen zijn hier nog steeds meer krapte is dan in Breda, waar maar 29% van de te koop staande woningen vrijstaand zijn. In Prinsenbeek is de vraag naar vrijstaande woningen dus aanzienlijk groter. Om een goed inzicht te krijgen in de krapte-indicator zal dus ook gekeken dienen te worden naar het huidige aanbod.

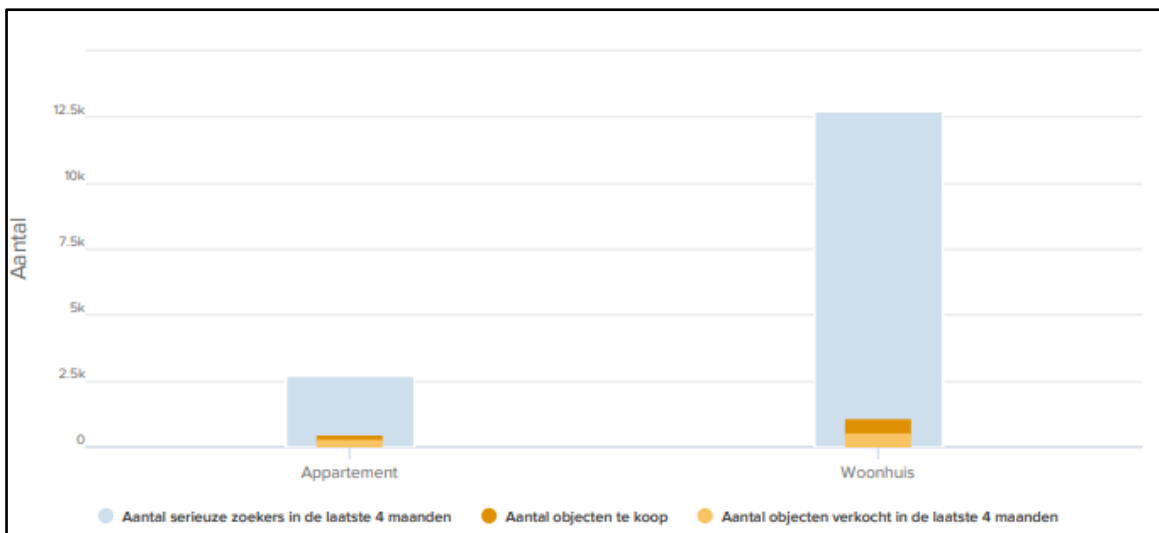
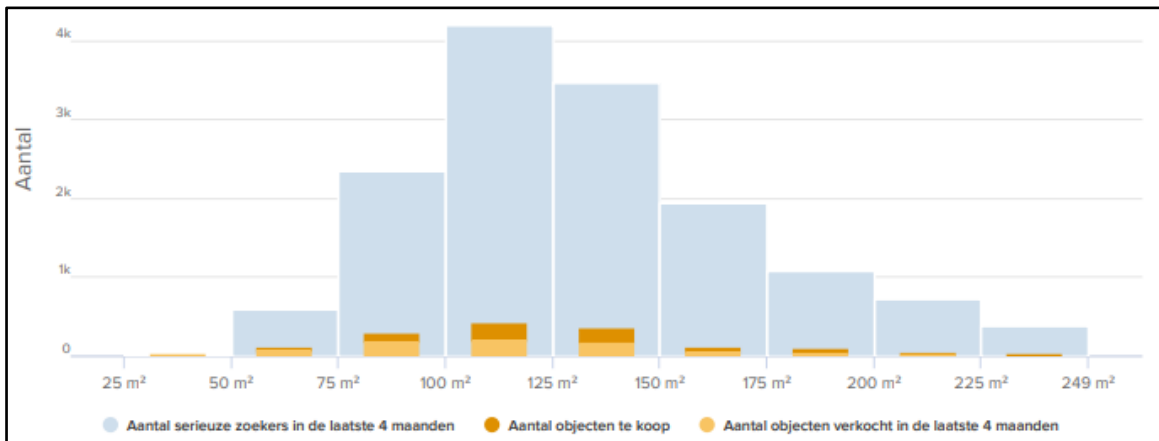
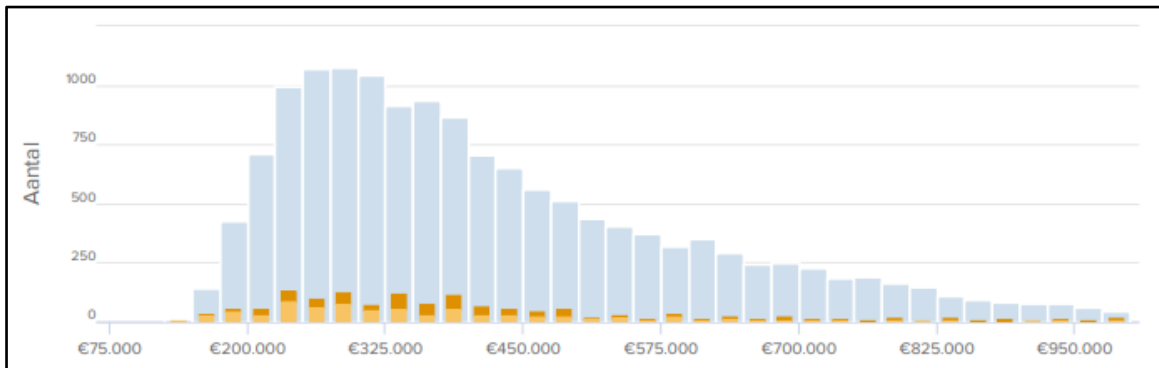
Er zijn een aantal verschillen waarneembaar gekeken naar de krapte-indicator. Zo is bijvoorbeeld de krapte bij de 2-onder-1 kap en vrijstaande woningen in Prinsenbeek groter is dan in Breda. Daarnaast is het aanbod van appartement boven de 80 m² in Prinsenbeek groter dan in Breda, ondanks dat hier weinig aanbod in is. De grootste krapte zien we momenteel bij de tussenwoningen in Prinsenbeek. De enorme kwantitatieve woningbehoefte in Breda komt in de cijfers van de krapte-indicator duidelijk naar voren.

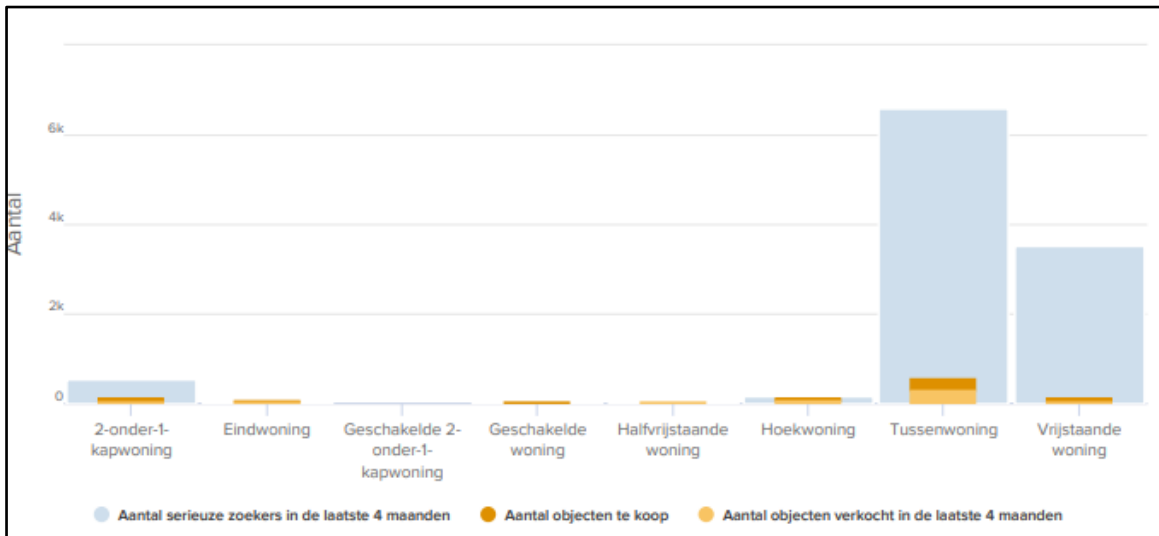
De vraag in Breda

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 4 maanden). Onderstaand geven we dit beeld voor zowel Breda als Prinsenbeek.

Zoals al gemeld is de in de verbeeldingen opgenomen geregistreerde 'vraag' een resultaat van het zoekgedrag op Funda welke uiteraard enkel geregistreerd kan worden op het op Funda aanwezige aanbod. Dit geeft, als het onderzoeksgebied kleiner wordt, enigszins een vertekend beeld. Als er namelijk geen aanbod is kan hier ook niet op gezocht worden.

In de onderstaande grafieken geven we dit beeld weer ten aanzien van de zoekers voor woningen in Breda.

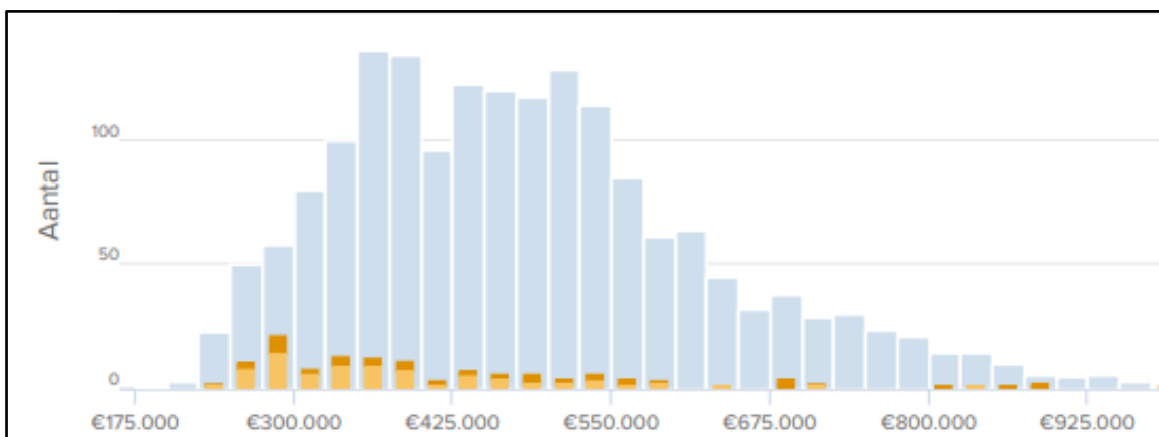


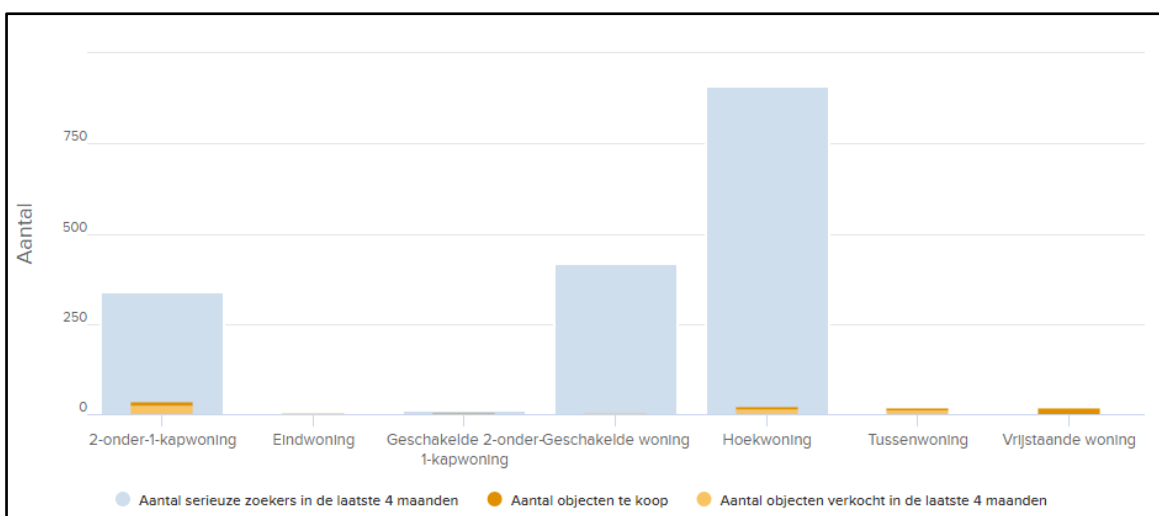
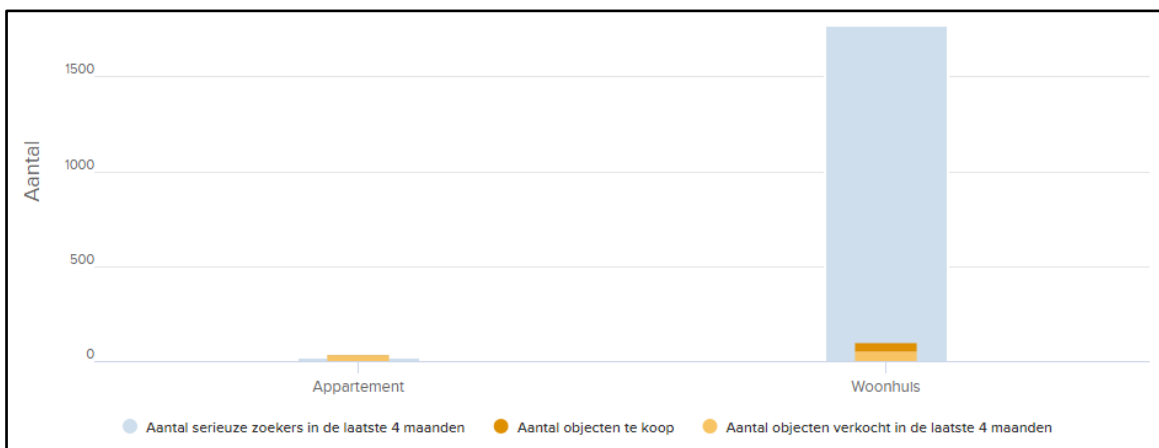
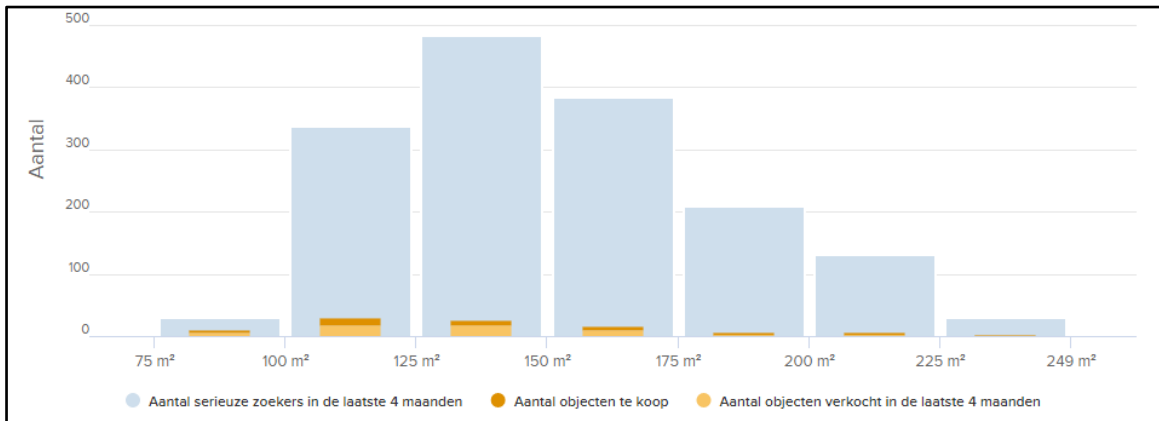


Voor geheel Breda zijn er momenteel ca. 15.500 serieuze zoekers. Deze kandidaten zoeken woningen in een ruim prijssegmenten en met oppervlakten tussen de 100 en 150 m². Ongeveer 83% van de zoekers is op zoek naar een woonhuis, voornamelijk naar tussen woningen en vrijstaande woningen.

Vraag woningen Prinsenbeek

In de onderstaande grafieken geven we dit beeld weer ten aanzien van de zoekers voor woningen in Prinsenbeek.





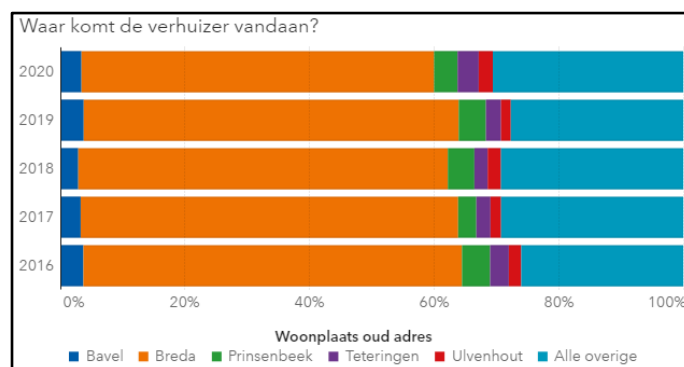
Voor Prinsenbeek zijn er momenteel ca. 1.800 serieuze zoekers. Deze kandidaten zoeken voornamelijk woningen tussen de €375.000,- en €575.000,- met oppervlakten tussen de 100 en 175 m². Nagenoeg niemand van deze zoekers is op zoek naar een appartement. Er wordt hoofdzakelijk gezocht naar twee-onder-één-kap woningen, geschakelde woningen en hoekwoningen. De beperkte registratie van vraag naar rijwoningen en appartementen zal mede veroorzaakt worden door het gering aanbod in dit segment.

Verhuisbewegingen

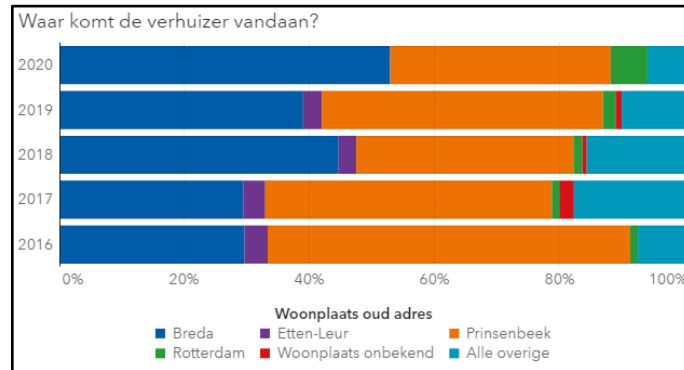
Naast de Funda Marktscan wordt door de NVM tevens een verbinding gelegd tussen de geregistreerde verhuisbewegingen in een plaats en de doelgroep-segmentatie van Whize. Whize is ontworpen om alle ruim 7,7 miljoen huishoudens in Nederland te beschrijven en classificeren. De huishoudens zijn gesegmenteerd in 59 subsegmenten, die zijn samengevoegd in 11 segmenten. De huishoudenskenmerken van Whize kunnen worden gecombineerd op basis van de achtergelaten woningen door kopers van een woning in Breda en Prinsenbeek. Deze analyse geeft een goed beeld van kansrijke doelgroepen voor verschillende woningtypen in Breda en Prinsenbeek.

In de overzichten op de volgende pagina is af te lezen welke Whize Huishouden groepen voor woningen in Breda en Prinsenbeek worden gezien als kansrijke doelgroepen. Tevens geven wij van de meest kansrijke doelgroepen een korte beschrijving.

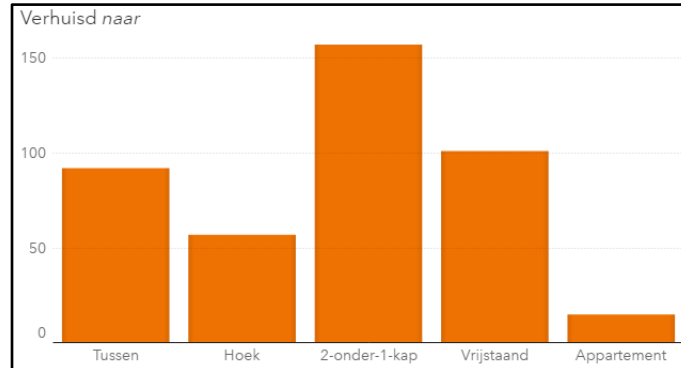
Van alle woningtransacties in Breda in het afgelopen jaren waren de kopers voor 57% afkomstig uit Breda zelf.



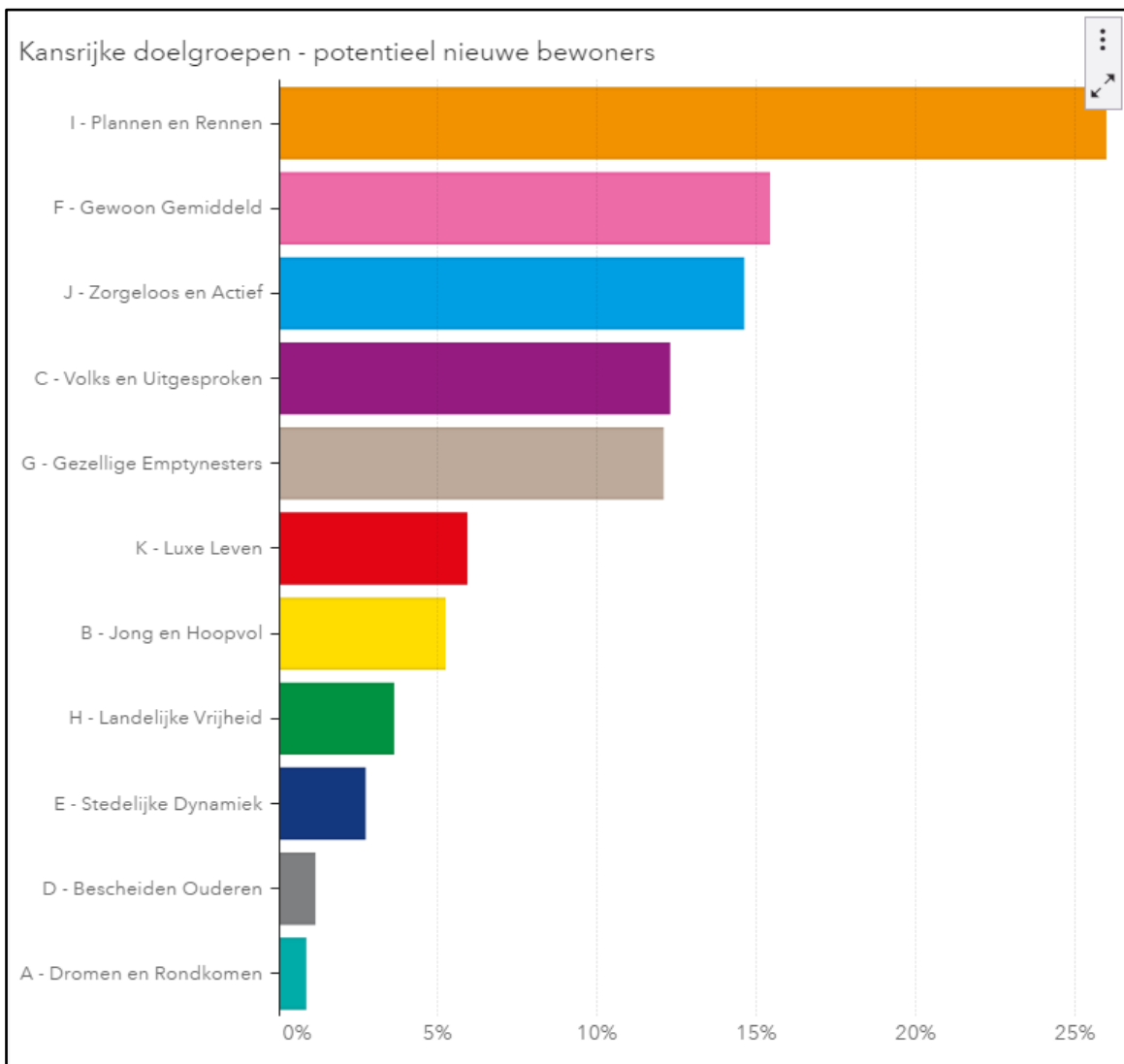
Van alle woningtransacties in Prinsenbeek in het afgelopen jaar waren de kopers voor 53% afkomstig uit Breda, 35% is reeds al woonachtig in Prinsenbeek.



Naar welk woningtype deze verhuizers vervolgens verhuisde in Prinsenbeek komt redelijk overeen met de serieuze zoekers die waargenomen worden door Funda.



De verhuisbewegingen naar Prinsenbeek zijn in relatie gebracht tot de doelgroep segmentatie van Whize. Op basis daarvan komen voor Prinsenbeek onderstaande doelgroepen naar voren als meest kansrijke doelgroepen voor zowel koop en huur.



Plannen en Rennen

Bij Plannen en Rennen is het altijd druk! Deze stellen (gemiddeld 30 tot 55 jaar) met kinderen in alle leeftijden hebben een druk leven. Deze veelal tweeverdieners hebben meestal minimaal een hbo- of universitair diploma behaald en zijn een mooie carrière aan het maken. Met het oog op de kinderen werkt één van beiden vaak deeltijd. Het inkomen is vaak ruim boven modaal. Plannen en Rennen is al best vaak verhuisd: bij iedere levensfase komt weer een nieuwe, meer bijpassende woning in het zicht. Nu vertoeven deze gezinnen vooral in een relatief nieuwe, gekochte rijtjeswoning, twee-onder-een-kapwoning of een vrijstaande woning van gemiddeld net geen 4 ton. Ze kiezen daarbij voor een dorp op kleine stad, zodat alle voorzieningen wel in de buurt zijn.

Gewoon Gemiddeld

Ze staan midden in het leven, hebben kinderen en bezitten een rijtjeshuis. Bij de gezinnen van Gewoon Gemiddeld zijn de ouders veelal tussen de 30 en 55 jaar. Ze bezitten een koopwoning in de vorm van een rijtjeshuis. In sommige gevallen betreft het een hoekwoning of twee-onder-een-kapwoning. De ruimte is prima voor wat het gezin nodig heeft; gemiddeld 120 m². De woningwaarde bedraagt iets meer dan 2 ton en de woning is vaak gebouwd tussen 1970 en 1989. Niet al te ver van huis zijn winkels voor de dagelijkse boodschappen.

Zorgeloos en Actief

Deze actieve genieters zijn veelal de 50 gepasseerd en wonen overwegend samen. Als er kinderen zijn, dan wonen die inmiddels op zichzelf. De kostwinner is goed opgeleid, minimaal hbo- of universitair niveau. Sommige mensen van Zorgeloos en Actief werken nog: ze hebben dan een goede baan in het hoger management, werken als zelfstandig ondernemer of geven leiding aan minimaal twintig medewerkers. Een aanzienlijk deel is al met (pre)pensioen; een ander deel is rentenierend. Zorgeloos en Actief heeft vaak een ruime koopwoning van gemiddeld 135 m². Een rijtjeswoning, twee-onder-een-kapwoning of zelfs een vrijstaand huis van voor 1945 of juist relatief nieuw (na 1990). De woning is qua waarde bovengemiddeld. Deze mensen wonen in zowel de kleinere dorpen als grote steden.

Volks en Uitgesproken

De mensen van Volks en Uitgesproken weten het altijd goed en geven hun mening ook graag. Zo moet het in Nederland en niet anders; vroeger ging het immers net zo. Dit segment woont en werkt relatief eenvoudig en weet dat er niet veel kansen zijn om hogerop te komen. De mensen van Volks en Uitgesproken zijn tussen de 18 en 60 jaar oud, met het zwaartepunt tussen de 45 en 60. Dit segment bestaat vooral uit huurders. Ze wonen in allerlei soorten woningen, maar de goedkopere rijwoningen zijn duidelijk oververtegenwoordigd. Het gaat vaak om sociale woningbouw met een gemiddeld tot beneden gemiddeld woonoppervlak.

Gezellige Emptynesters

De kinderen zijn het huis uit en de agenda is niet meer gevuld met werk. Wel met vrijwilligerswerk, maar de Gezellige Emptynesters hebben geen vaste verplichtingen meer. Ze passen soms op de kleinkinderen en zijn ook vooral lekker aan het fietsen, tuinieren en op reis aan het gaan. Ze genieten van hun tijd samen nu hun gezondheid dat nog toelaat. Gezelligheid met een hoofdletter G. Ze hebben het niet bijzonder breed, maar omdat hun huis vaak al is afbetaald zijn er genoeg middelen om leuke dingen te doen. Verhuizen doet deze groep liever niet meer; ze zitten gewoon goed. Ze hebben een rijtjeswoning en in sommige gevallen een twee-onder-een-kapwoning. Veel ruimte hebben deze mensen niet nodig, met gemiddeld 120 m² komen ze ruim uit.

Ten slotte

Concluderend kan gesteld worden dat er een behoorlijke vraag is naar kwalitatief goede woningen voor een brede doelgroep in Breda en Prinsenbeek. Daarnaast is een groot deel van de verhuizers naar Prinsenbeek afkomstig uit Breda. Deze verhuizers zijn over het algemeen tweeverdieners welke hoog opgeleiden zijn tussen de 30 en 55 jaar. De reden dat zij hier naar toe verhuizen zal vooral zijn omdat zij naar een grotere woning opzoek zijn in een ruim opgezette omgeving met alle voorzieningen relatief dicht in de buurt. Dit wordt bevestigd als naar de huidige krapte op de woningmarkt wordt gekeken.

5. Referenties

Referenties verkochte woningen (relatief nieuw) in Prinsenbeek afgelopen twee jaar

Weefraam 10, 4841 TW Prinsenbeek



Vraagprijs: € 329.000,- k.k.
 Transactieprijs: € 351.000,-
 Transactieprijs per m²: € 2.974,58
 Prijs per m²: € 2.788,14
 Transport datum: 30-01-2019
 Aangemeld: 01-10-2018
 Afgemeld: 28-11-2018
 Dagen op de markt: 24

Verkocht

Soort woonhuis: Eengezinswoning, eindwoning
 5 kamer(s) waarvan 4 slaapkamer(s)
 Woonoppervlakte: 118 m²
 Perceeloppervlakte: 195 m²
 Inhoud: 447 m³
 Bouwjaar: 2016
 Energielabel: A

Weefraam 14, 4841 TW Prinsenbeek



Vraagprijs: € 339.000,- k.k.
 Transactieprijs: € 334.000,-
 Transactieprijs per m²: € 2.955,75
 Prijs per m²: € 3.000,00
 Transport datum: 03-07-2019
 Aangemeld: 12-03-2019
 Afgemeld: 25-05-2019
 Dagen op de markt: 31

Verkocht

Soort woonhuis: Eengezinswoning, tussenwoning
 5 kamer(s) waarvan 3 slaapkamer(s)
 Woonoppervlakte: 113 m²
 Perceeloppervlakte: 138 m²
 Inhoud: 360 m³
 Bouwjaar: 2016

Weefraam 12, 4841 TW Prinsenbeek



Vraagprijs: € 339.000,- k.k.
 Transactieprijs: € 330.500,-
 Transactieprijs per m²: € 2.899,12
 Prijs per m²: € 2.973,68
 Transport datum: 28-11-2019
 Aangemeld: 15-04-2019
 Afgemeld: 20-06-2019
 Dagen op de markt: 33

Verkocht

Soort woonhuis: Eengezinswoning, tussenwoning
 5 kamer(s) waarvan 4 slaapkamer(s)
 Woonoppervlakte: 114 m²
 Perceeloppervlakte: 133 m²
 Inhoud: 393 m³
 Bouwjaar: 2016
 Energielabel: A

Weefraam 13, 4841 TW Prinsenbeek



Vraagprijs: € 359.000,- k.k.
 Transactieprijs beschikbaar over 136 dag(en): Prijs per m²: € 3.016,81
 Aangemeld: 13-01-2020
 Dagen op de markt: 33

Verkocht

Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
 5 kamer(s) waarvan 4 slaapkamer(s)
 Woonoppervlakte: 119 m²
 Perceeloppervlakte: 147 m²
 Inhoud: 453 m³
 Bouwjaar: 2016
 Energielabel: A

Weefraam 16, 4841 TW Prinsenbeek



Vraagprijs: € 359.000,- k.k.
 Transactieprijs: € 389.051,-
 Transactieprijs per m²: € 3.112,41
 Prijs per m²: € 2.872,00
 Transport datum: 01-03-2020
 Aangemeld: 19-08-2019
 Afgemeld: 14-09-2019
 Dagen op de markt: 27

Verkocht

Soort woonhuis: Eengezinswoning, hoekwoning
 5 kamer(s) waarvan 4 slaapkamer(s)
 Woonoppervlakte: 125 m²
 Perceeloppervlakte: 174 m²
 Inhoud: 456 m³
 Bouwjaar: 2016
 Energielabel: A

Wevershof 1, 4841 TX Prinsenbeek



Vraagprijs: € 375.000,- k.k.
 Transactieprijs: € 375.000,-
 Transactieprijs per m²: € 3.125,-
 Prijs per m²: € 3.125,00
 Transport datum: 18-07-2019
 Aangemeld: 25-02-2019
 Afgemeld: 17-05-2019
 Dagen op de markt: 18

Verkocht

Soort woonhuis: Eengezinswoning, halfvrijstaande woning
 4 kamer(s) waarvan 3 slaapkamer(s)
 Woonoppervlakte: 120 m²
 Perceeloppervlakte: 210 m²
 Inhoud: 395 m³
 Bouwjaar: 2017
 Energielabel: A

Weefraam 21, 4841 TW Prinsenbeek



Vraagprijs: € 375.000,- k.k.
 Transactieprijs beschikbaar over 74 dag(en): Prijs per m²: € 2.906,98
 Aangemeld: 23-09-2019
 Dagen op de markt: 23

Verkocht

Soort woonhuis: Eengezinswoning, eindwoning
 5 kamer(s) waarvan 4 slaapkamer(s)
 Woonoppervlakte: 129 m²
 Perceeloppervlakte: 183 m²
 Inhoud: 511 m³
 Bouwjaar: 2016

Lavendelheide 9, 4841 NS Prinsenbeek



Vraagprijs: € 499.000,- k.k.
 Transactieprijs: € 535.000,-
 Transactieprijs per m²: € 2.845,74
 Prijs per m²: € 2.654,26
 Transport datum: 02-09-2018
 Aangemeld: 01-03-2018
 Afgemeld: 22-05-2018
 Dagen op de markt: 83

Verkocht

Soort woonhuis: Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
 5 kamer(s) waarvan 4 slaapkamer(s)
 Woonoppervlakte: 188 m²
 Perceeloppervlakte: 272 m²
 Inhoud: 705 m³
 Bouwjaar: 2016

Westrikse Binnenweg 75, 4841 MC Prinsenbeek



Vraagprijs: € 500.000,- k.k.
 Transactieprijs: € 520.001,-
 Transactieprijs per m²: € 3.040,94
 Prijs per m²: € 2.923,98
 Transport datum: 01-07-2020
 Aangemeld: 04-11-2019
 Afgemeld: 13-02-2020
 Dagen op de markt: 26

Verkocht

Soort woonhuis: Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
 4 kamer(s) waarvan 3 slaapkamer(s)
 Woonoppervlakte: 171 m²
 Perceeloppervlakte: 280 m²
 Inhoud: 656 m³
 Bouwjaar: 2019

Overzicht nieuwbouw referentieproject in Prinsenbeek.

Westrik Prinsenbeek



In Westrik komen in totaal 113 woningen. Het plan is in 3 fasen op de markt gebracht (periode 2018 en 2019). Alle woningen zijn inmiddels verkocht. Van de Water Makelaars verzorgde de advisering in het voortraject, het opstarten van de marketing en de volledige verkoop. In het plan zijn rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen opgenomen. Bijzonder is de ecologische verbindingzone welke wordt aangelegd tussen de tuinen van de woningen aan de zuidrand en de spoorlijn (Breda / Etten-Leur).

Het programma in Westrik was als volgt:

- 8 sociale huurwoningen;
- 41 rijwoningen koop (23 tussenwoningen en 18 hoekwoningen);
- 50 twee-onder-één-kapwoningen koop;
- 14 vrijstaande woningen koop.



Door te kijken waar de kopers van de Westrik vandaan komen kan de doelgroep van Beeks buiten deels bepaald worden. Van de kopers in de Westrik komt 22% uit Prinsenbeek en maar liefst 52% uit Breda. De overige 26% komen verspreid over de rest van Nederland vandaan.

6. Marktonderzoek Van de Water Makelaars locatie Beeks Buiten

De woningmarkt

De woningmarkt in Breda wordt gekenmerkt door een enorme vraag en een beperkt aanbod. De prijzen zijn in de afgelopen jaren in Breda en omgeving mede daarom fors gestegen. De schaarste zorgt ervoor dat ook in de huidige Corona-crisis de meeste woningen snel verkocht zijn en regelmatig voor hogere koopsommen dan de vraagprijs.

Prinsenbeek is in zijn geheel zeer aantrekkelijk om te wonen. Hiermee is de locatie Beeks Buiten interessant voor een breed publiek. Het plan Beeks Buiten is een geweldige kans om invulling te geven aan de kwantitatieve vraag naar woningen. We bepleiten om hierbij zo veel mogelijk aansluiting te vinden op de kwalitatieve vraag. Wij adviseren hierop in te spelen door een plan te realiseren met veel variatie aan type woningen. Het woonmilieu moet complementair zijn aan de aangrenzende wijk. Tevens vinden wij het van groot belang dat de wijk een dorps en grond gebonden karakter krijgt. De woningdichtheid moet niet te hoog zijn, ca. 25 a 30 woningen per hectare, om een duidelijk onderscheid te houden met Breda. Beeks Buiten is binnen de gemeente Breda een onderscheidend plan. Overige ontwikkelingen in de stad liggen op binnenstedelijke locaties. In Beeks Buiten moet de kans gegrepen worden om een mooi dorps woonmilieu te realiseren waarbij het toevoegen van 850 woningen vanuit de marktbehoefte geen enkel probleem is.

De kopers van nieuwbouwwoningen in Prinsenbeek komen uit Prinsenbeek, Breda, Etten-Leur en enkele uit de regio (inclusief Drechtensteden/Rotterdam). Dit is gebaseerd op de analyse verhuisbewegingen NVM en analyse kopers project Westrik. Onze verwachting is dat de toekomstige kopers van Beeks Buiten ook voornamelijk hier vandaan zullen komen.

Demografische gevolgen

Het is evident dat de bouw van Beeks Buiten zeer gewenst is vanuit de enorme woningbehoefte in Breda. De doorstroming van inwoners van Breda naar Prinsenbeek is in de afgelopen jaren al duidelijk zichtbaar geworden (zie blz 24). Gekeken naar de huidige woningvoorraad van Breda is het toevoegen van 850 woningen slechts een stijging van circa 1% van de huidige woningvoorraad.

Voor het dorp Prinsenbeek is dit natuurlijk een behoorlijk grote nieuwe wijk. Door de toevoeging van 850 woningen zal, uitgaand van een gemiddelde gezinsgrootte van circa 2,4 personen per huishouden, het aantal inwoners in Prinsenbeek met circa 2.040 toenemen. Dit is een stijging van ruim 18%. Prinsenbeek krijgt daarmee een vergelijkbare 'rol' die Teteringen ook al voor Breda heeft vervuld. Ook de bouw van woningen in Berkel-Enschot om invulling te geven aan de woningbehoefte in Tilburg is in dat kader een goed te vergelijken situatie.

Voor de huidige inwoners van Prinsenbeek kan dit in eerste instantie gezien worden als een ongewenste ontwikkeling. Gaat de vertrouwde gemoedelijke sfeer in het dorp daarmee mogelijk verloren?

Wij zijn van mening dat door het toevoegen van het project Beeks Buiten aan Prinsenbeek er voor het dorp juist nieuwe kansen ontstaan. Er komt meer 'draagkracht' voor bestaande voorzieningen en mogelijk zelfs nieuwe voorzieningen. Een nieuwbouwwijk trekt meer jongere mensen naar het dorp waardoor er een beter demografisch evenwicht ontstaat. Door de wijk op een Beekse manier vorm te geven en aan te laten sluiten op het dorp (stedenbouwkundig en qua programma) komt het karakter van Prinsenbeek zeker niet in het gedrang.

De locatie

Wij hebben de locatie en de omgeving meerdere malen bezocht. Het is een geweldige locatie met unieke kwaliteiten. De aangrenzende woonwijk is ruim opgezet met een grote diversiteit aan woningen. Aan de zuidoostzijde grenst de locatie direct aan het spoor waar achter het Liesbos gelegen is. Aan de noordwestzijde grenst de locatie aan het open landschappelijke gebied. De A16 is via de uitvalswegen goed te bereiken even als het centrum van Breda. Dit maakt de locatie tot een zeer aantrekkelijk gebied om te wonen.

De locatie vraagt om een hoogwaardig en divers plan. Eigentijdse duurzame woningen met een hoogwaardige architectuur. Een ruime planopzet met een grote diversiteit met woningen op kleinere percelen tot woningen op ruime percelen. Een hoogwaardige ingerichte openbare ruimte en een planopzet waarbij optimaal gebruik gemaakt kan worden van de omgevingskwaliteit. De voorgestelde groenstructuur geeft op een goede manier invulling aan de wens om een mooie aansluiting te maken op de omliggende landschappelijke kwaliteit. Middels de groene scheggen wordt deze kwaliteit verbonden met het dorp. Zo ontstaat een minder harde en hoogwaardige dorpsrand.

Het is logisch om juist aan deze landschappelijke groene dorpsrand voornamelijk halfvrijstaande en vrijstaande woningen op te nemen. Dit sluit ook goed aan bij de reeds aanwezige bebouwing op deze locaties. Hier zou ook semi-bungalow passend kunnen zijn en een ruimtelijk gesitueerde 'urban-villa' met appartementen.

Wij adviseren om rijwoningen in korte blokken vanaf 4 tot maximaal 8 aaneengesloten rijwoningen aan te houden zodat er voldoende tussenwoningen en hoekwoningen gecreëerd worden en omdat dan het dorpse karakter in stand blijft. Verder zal er goed gekeken dienen te worden naar de overgang van de bestaande wijken naar deze nieuwe wijk.

Plandifferentiatie

Aan de hand van de huidige woningvoorraad, de huidige vraag op de woningmarkt van Breda en Prinsenbeek en de zoekresultaten kunnen een aantal conclusies getrokken worden. Allereerst dat in Prinsenbeek veel hoekwoningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen staan en dat hier ook nog steeds het meeste vraag naar is.

Op basis van de demografische cijfers kan geconcludeerd worden dat er in Prinsenbeek meer 45+'ers wonen en meer samenwonenden en gezinnen. Dit verschil is ook terug te zien als gekeken wordt naar het prijssegment waar vooral op gezocht wordt. Dit is een stuk hoger dan in Breda.

Bij een kwalitatief hoogwaardige breed gedifferentieerde wijk denken wij op deze locatie aan globaal de navolgende woningdifferentiatie.

Rijwoningen

Wij adviseren circa 30 tot 35% van de woningen als rijwoning uit te voeren. Fraaie woningen op flinke percelen in korte rijtjes; blokken van vier tot acht woningen. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om veel diversiteit aan hoekwoningen aan te bieden. Deze mogen een verbijzondering hebben door bijvoorbeeld een gedraaide kap en een erker/zijuitbouw. Door ook (de mogelijkheid van) een garage aan te bieden ontstaat er een gewild product voor publiek waarvoor een halfvrijstaande woning net te duur is.

Prijsindicatie:

ca. 30 - 35%

Starters woningen		GBO	m ² prijs	Prijzen
Tussenwoning		105	€ 2.800	€ 294.000
Tussenwoning		115	€ 2.800	€ 322.000
Tussenwoning		125	€ 2.800	€ 350.000
Hoekoning evt met garage		120	€ 3.000	€ 360.000
Hoekoning evt met garage		130	€ 3.000	€ 390.000

Twee-onder-één-kap woningen

In dit plan adviseren wij de twee-onder-één-kapwoningen niet te schakelen met de garage's maar als halfvrijstaande woningen uit te voeren. Van het totale woningprogramma circa 30 tot 35%. Fraaie brede woningen met kappen en standaard ook een brede garage van minimaal 3,5 meter breed.

Prijsindicatie:

ca. 30 - 35%

Twee-onder-één-kap woningen		GBO	m ² prijs	Prijzen
Twee-onder-één-kap woningen		130	€ 3.400	€ 442.000
Twee-onder-één-kap woningen		145	€ 3.350	€ 485.750
Twee-onder-één-kap woningen		160	€ 3.300	€ 528.000

Patio-/bungalow woningen

In dit plan adviseren wij van het totale woningprogramma circa 15 tot 20 % als patio-/semi-bungalowwoningen uit te voeren. Woningen met slaap- en badkamer op de begane grond. Zo'n 5 tot 10 % zal iets kleiner zijn met een berging en de overige 5 tot 10 % wat groter met garage lijkt ons een goede mix.

Prijsindicatie:

ca. 15 - 20%

Patio-/bungalow woningen		GBO	m ² prijs	Prijzen
Patio-/bungalow woning met berging		120	€ 3.292	€ 395.000
Patio-/bungalow woning met garage		140	€ 3.536	€ 495.000

Vrijstaande woningen en kavels

Wij adviseren circa 10 tot 15 % van de woningen als een vrijstaande woning uit te voeren. Ook hier woningen op ruime percelen met een fraaie architectuur en standaard voorzien van brede garage's. Zo'n 10 % projectmatige woningen en zo'n 5 % vrije kavelverkoop (PO) lijkt ons een goede mix. Bij de verkoop van vrije kavels adviseren wij wel nadrukkelijk de randvoorwaarden te bepalen omtrent de beeldkwaliteit en duurzaamheid.

Prijsindicatie:

ca. 10 - 15%

Vrijstaande woningen en kavels		GBO	m ² prijs	Prijzen
Vrijstaande woning		165	€ 3.600	€ 594.000
Vrijstaande woning met uitbouw		180	€ 3.600	€ 648.000
Kavel 400 m ²	400		€ 530	€ 212.000
Kavel 600 m ²	600		€ 495	€ 297.000
Kavel 800 m ²	800		€ 460	€ 368.000

Appartementen

Daar waar het stedenbouwkundig interessant kan wellicht een mooi appartementengebouw (kleinschalig€ complex(en)) in het plan opgenomen worden met appartementen welke beschikken over een goed uitzicht en een goede zonligging. Van het totale programma denken we dan aan circa 5% tot 10%.

Prijsindicatie:

ca. 5 - 10%

Appartementen	GBO	m ² prijs	Prijzen
Appartementen	95	€ 3.850	€ 365.750
Appartementen	110	€ 3.850	€ 423.500
Appartementen	130	€ 3.850	€ 500.500
Appartementen	150	€ 3.850	€ 577.500

Woningbouwprogrammering Beeks Buiten

Bovenstaand programma betreft woningen in de middeldure en dure (vrije) koopsector. Wij realiseren ons dat voor het plan de volgende programmatische voorwaarden zijn voorgesteld door de gemeente Breda:

- 20% sociale huur;
- 10% middel dure huur;
- 10% middel dure koop;
- 10% goedkope koop;
- 50% vrije sector.

Uit onze analyse blijkt dat deze richtlijnen niet geheel aansluiten bij de huidige vraag in de markt en de behoefte aan een gevarieerde hoogwaardige dorpselijke wijk. Naar sociale huurwoningen is in de gemeente Breda zeker vraag. Ten opzichte van de andere dorpen heeft Prinsenbeek al een redelijk groot percentage goedkope woningen. Een percentage van 20% sociale huurwoningen vinden wij voor Beeks Buiten vrij hoog. Met een mooie hoogwaardige dorpsrand aan de ene kant en een naadloze overgang naar de bestaande wijken aan de andere zijde blijft er een binnengebied over waar we ook een gedifferentieerd aanbod adviseren op te nemen. De uiteindelijke keuze voor het aandeel sociale huur zal echter in overleg met de gemeente Breda bepaald moeten gaan worden.

Onze ervaring is dat starters en jonge gezinnen in de dorpen een sterke voorkeur hebben voor het kopen van een huis. Als starters en jonge gezinnen kiezen voor het huren van een huis doen zij dit voornamelijk in de stad vanwege de betere bereikbaarheid en het groter aantal voorzieningen. De vraag naar middeldure huurwoningen voor starters in Prinsenbeek is naar onze mening erg klein, evenals het aanbod. Wij adviseren daarom om een minder groot aantal woningen in het middel dure huursegment in het plan op te nemen.

Ook goedkope koop is in ons differentiatievoorstel niet opgenomen. Gezien de marktomstandigheden zal een woning in de goedkope koopsector altijd een compact appartement zijn. Een volwaardige eengezinswoning valt immers direct duurder uit. De doelgroep voor een compact appartement zoekt dit niet aan de rand van het dorp Prinsenbeek. Onze ervaring is dat als deze zoekers de voorkeur hebben naar een appartement ze naar Breda trekken. Mochten ze echter de voorkeur geven aan Prinsenbeek dan willen zij een grondgebonden woningen van minimaal 100 m² GBO. Indien in het programma wordt vastgehouden aan goedkope koop in een grondgebonden programma zullen de ontwikkelaars een bijzondere uitdaging krijgen om voor deze prijs een acceptabele woning te realiseren.

Het percentage vrije sector woningen is gekeken naar de richtlijnen niet optimaal. Wij zouden graag meer vrije sector woningen zien om zo de differentiatie van het gehele project te kunnen vergroten. Ons inziens wordt daarmee ook optimaal ingezet op een gezonde doorstroming in de markt. Door aantrekkelijke woningaanbod in Beeks Buiten, zullen elders in Breda geschikte woningen in de lagere prijssegmenten beschikbaar komen.

Het is onze analyse dat dit een mooie wijk moet worden met een toekomstbestendig woonmilieu dat past in Prinsenbeek. Op basis van de huidige en toekomstige demografie is door ons een toekomstbestendige differentie opgesteld. Een meer passend programma voor een dergelijke dorpse wijk zou bereikt kunnen worden door een verschuiving toe te passen tussen de verschillende segmenten. Wij adviseren hierbij het navolgende:

Programma Gemeente Breda	Voorgestelde aanpassing
20% sociale huur	20% maximaal, bij voorkeur iets lager om veel langere rijtjes te voorkomen.
10% middel dure huur	percentage verlagen
10% middel dure koop	handhaven
10% goedkope koop	in grondgebonden bouw is deze prijsklasse niet realistisch, goedkope appartementen vinden wij in deze wijk niet passen.
50% vrije sector	percentage verhogen, uiteraard goed gedifferentieerd zoals door ons in de alinea plandifferentiatie is weergegeven

Waardering gemeentelijk woningbouwprogramma

Ons is verzocht om naast ons advies ook de vrij op naam prijzen in te vullen in de tabel met het vastgestelde gemeentelijke programma. Voor verschillende woningen hebben we deze kunnen overnemen uit ons advies c.q. vanuit de geadviseerde differentiatie een gemiddelde kunnen bepalen.

Om aansluiting te vinden bij de in dit programma genoemde woningtypen en de daarbij behorende gemiddelde kaveloppervlakte per woning is door ons tevens een gemiddelde GBO weergegeven. We merken hierbij op dat dit niet geheel in lijn is met de verschillende segmenten. De gemiddelde vrije-sector rijwoning komt uit op een prijsniveau dat nog in het middeldure segment valt.

Programma Beeks Buiten							
		Aantal	Percentage	Gem. kavelopp. / woning (m ²)	Beukmaten (perceel)	V.O.N.	GBO gem.
Sociaal (19%)	Appartement op supermarkt	14	1,6%	68		n.v.t. sociale huur	
	Appartement op HOED	18 (2 lagen a 9 app)	2,1%	30			
	Appartement	15 (3 lagen a 5 app)	1,8%	22			
	Tussenwoning	114	13,5%				
Goedkope koop (11,1%)	Tussenwoning	94	11,1%	106		maximaal € 195.100	
	Hoekwoning		-			-	
Middeldure huur (9,3%)	Tussenwoning	29	3,4%	136	4,8	maximaal € 925,- huur per maand	
	Hoekwoning	50	5,9%	180	7,8		
Middeldure koop (9,4%)	Tussenwoning	30	3,5%	136	4,8	€ 294.000	105m ²
	Hoekwoning	50	5,9%	180	7,8	€ 360.000	120m ²
Vrije sector (50,9%)	Appartement	54 (3 lagen a 18 app)	6,4%	38		€ 462.000	120m ²
	Tussenwoning	50	5,9%	130	5,4	€ 336.000	120m ²
	Hoekwoning	32	3,8%	204	8,4	€ 390.000	130m ²
	Tweekapper (250m ²)	65	7,6%	302		€ 442.000	130m ²
	Tweekapper (300m ²)	65	7,6%		€ 485.750	145m ²	
	Tweekapper (350m ²)	65	7,6%		€ 528.000	160m ²	
	Vrijstaand (450m ²)	64	7,5%	647		€ 594.000	165m ²
Vrijstaand (600m ²)	38	4,5%	€ 648.000		180m ²		
TOTAAL		846	100%				

De in de tabel opgenomen vrij op naam prijzen zijn gemiddelden uitgaande van 'gemiddelde' woningen en uitgaande van de algehele woonkwaliteit van Beeks Buiten. Binnen de totale verkaveling zullen er echter zeker verschillen gaan ontstaan. Factoren als ligging aan een doorgaande weg of aan het groen, met een gunstige bezonning van de tuin of minder gunstig, met ruim verkavelde belendingen of met dichte bebouwing in de directe omgeving en met

eventuele voorzieningen aan de woning welke het woongenot beperken als gevolg van bijvoorbeeld geluidsbelasting. Dit in overweging nemende dient op basis van de opgegeven gemiddelden rekening gehouden te worden met een bandbreedte van plus en min 5%.

Overige aandachtspunten

Het is belangrijk om een plan te maken waarbij het mogelijk is om in te spelen op veranderende marktomstandigheden. Met voldoende flexibiliteit kan snel gereageerd worden als de vraag naar bepaalde type woningen wijzigt. Wij adviseren derhalve een flexibel bestemmingsplan op te stellen waarin de (groene) hoofdstructuur is verankerd maar waarbij per deelfase goed ingespeeld kan worden op de marktvraag.

Wat betreft CPO woningen zijn wij hier minder voorstander van gezien de ambities van Beeks Buiten. In dit plan hechten wij veel waarde aan de kwaliteit en uitstaling van de wijk. Helaas kennen wij verschillende voorbeelden van CPO projecten die in negatieve zin afwijken van de kwaliteit die met projectmatig bouwen bereikt kan worden. Daarnaast is onze ervaring dat volledig vrije CPO trajecten lang duren. Hierdoor kan het woonrijp maken van de verschillende deelgebieden waarin de CPO woningen liggen pas later gebeuren. Dit achten wij ook ongewenst voor de bewoners van de projectmatig gerealiseerde woningen in de betreffende deelgebieden.

Qua stijl en sfeer willen wij de navolgende referenties noemen:

- Westrik Prinsenbeek (opzet en architectuur)
- Bouverijen Breda (opzet en architectuur)
- Contreie Oosterhout (opzet en architectuur)
- De Hoogheden Berkel-Enschot (architectuur)

Fasering en opnamecapaciteit

Afhankelijk van de differentiatie gaan we uit van een opname capaciteit in Prinsenbeek van tussen de 80 en 100 koopwoningen per jaar. Gezien de huidige druk op de Bredase woningmarkt kan dit aantal in een eerste fase c.q. kan dit aantal in het eerste jaar hoger zijn tot zo'n 250 koopwoningen. Op basis hiervan kan een opzet worden gemaakt voor de fasering van het project. Uitgaand van een eerste fase van ca. 250 woningen en daarna fases van ca. 100 woningen zal het geheel qua afzet in 7 fase kunnen worden opgedeeld. Deze verkoopfasen kunnen uiteraard verspreid zijn over verschillende deelgebieden. Wij achten het van belang te vermelden dat bij de verkoop in de verschillende deelgebieden concurrentie met andere deelgebieden zo veel mogelijk moet worden voorkomen. Een goede afstemming tussen partijen op dit vlak is ons inziens erg belangrijk.

Uitgaande van deze fasering en opname achten wij het haalbaar om in een periode tussen 2022 en 2027 ca. 750 tot 850 woningen te realiseren.