



# Voormalig UWV kantoor Breda

---

Definitief Marktrapport

**Janneke de Bruine**

**12-12-2016**



# Inhoudsopgave

Blz.

|                                                      |           |
|------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Samenvatting.....</b>                             | <b>4</b>  |
| <b>H1 Inleiding.....</b>                             | <b>6</b>  |
| 1.1. Beschrijving locatie UWV kantoor .....          | 6         |
| 1.2. Doel van het onderzoek .....                    | 6         |
| 1.3. Plan van aanpak.....                            | 6         |
| <b>H2 Locatie.....</b>                               | <b>7</b>  |
| 2.1. Inleiding.....                                  | 7         |
| 2.2. Regio West-Brabant .....                        | 7         |
| 2.3. Breda .....                                     | 9         |
| 2.4. Locatie UWV kantoor.....                        | 10        |
| 2.5. Conclusie .....                                 | 12        |
| 3.1. Inleiding.....                                  | 13        |
| 3.2. Bevolking.....                                  | 13        |
| 3.3. Woningvoorraad .....                            | 18        |
| 3.4. Conclusie .....                                 | 25        |
| <b>H4 Voormalige UWV kantoor: Marktpotentie.....</b> | <b>26</b> |
| 4.1. Inleiding.....                                  | 26        |
| 4.2. SWOT .....                                      | 26        |
| 4.3. Marktpotentie .....                             | 26        |
| 4.4. Doelgroepen .....                               | 27        |
| 4.5. Woonwensen .....                                | 27        |
| 4.6. Gewenste woning- en omgevingskenmerken.....     | 28        |
| <b>H5 Aanbevelingen.....</b>                         | <b>30</b> |

## Samenvatting

In dit marktrapport zijn de resultaten van het marktonderzoek voor de herontwikkeling van de locatie van het voormalige UWV kantoor in Breda opgenomen. Op basis van het marktonderzoek wordt een marktadvies voor een marktconform programma op deze locatie gegeven. Hoofdstuk 1 licht het doel en de aanpak van het marktonderzoek toe.

In hoofdstuk 2 van het rapport worden de kwaliteiten van de locatie, de woonplaats en de omgeving onderzocht. Vanuit de regio West-Brabant, is ingezoomd op de woonplaats Breda en de locatie van het voormalige UWV Kantoor. Dit heeft geleid tot een lijst met sterke en zwakke punten van de locatie die in de matrix op de volgende pagina staan vermeld. Tevens is geconstateerd dat Breda als stad uit meerdere identiteiten bestaat. Mensen die zich zeer verbonden voelen met één van de vroegere dorpen binnen de gemeente willen het liefst ook daar blijven wonen. Daarnaast bieden de plannen voor het transformeren van het gebied Gasthuisvelden, waar de locatie onderdeel van uit maakt, kansen om een kwalitatief hoogwaardig centrumgebied aan de Binnenstad van Breda toe te voegen.

Hoofdstuk 3 gaat in op de bevolking, de bestaande woningvoorraad, de huidige en toekomstige nieuwbouw. Dit wordt vanuit verschillende niveaus bekeken om na te gaan of en hoe bijvoorbeeld de bevolking van Breda verschilt ten opzichte van de regio. Uit de woningmarktanalyse blijkt dat veel jongeren en ouderen zich in Breda vestigen voor een opleiding en de stedelijke voorzieningen. De inwoners in de leeftijdscategorie daar tussen, van 25 tot 50 jaar, verlaten Breda in behoorlijk groten getale. Dit heeft tot gevolg dat de bevolking van Breda een hoog percentage alleenstaande huishoudens kent. Dit geldt ook voor de wijk Breda Centrum, waar zelfs het hoogste percentage éénpersoonshuishoudens waar te nemen is, namelijk 67%.

Ondanks een redelijk aandeel eengezinswoningen (62%) in de bestaande woningvoorraad van Breda hebben de bovengenoemde inwoners Breda toch verlaten omdat zij vermoedelijk niet de gewenste woning en woonomgeving konden vinden. Zij zijn vooral naar buurgemeenten Oosterhout en Etten-Leur verhuisd. Ook de bouwproductie, de laatste jaren, sloot niet aan bij hun woonwensen. Het aantal gebouwde woningen in Breda neemt sinds 2013 af en de woningen die gebouwd zijn, zijn met name huur meergezinswoningen, o.a. voor studenten. Dit effect is ook terug te zien in het besteedbaar inkomen van de verschillende huishoudens. Het zijn vooral gezinnen met een hoger inkomen die in Breda (kunnen) blijven wonen. Het besteedbaar inkomen van dit huishoudentype is in Breda namelijk een stuk hoger, in vergelijking met de regio West-Noord-Brabant.

De woningvoorraad van de wijk Breda Centrum bestaat voor een groot deel uit meergezinswoningen (82%) en de woningen hebben veelal een klein woonoppervlak, zoals gebruikelijk is in een centrumgebied. Fellenoord heeft van alle buurten in het centrum het laagste percentage meergezinswoningen. Daarnaast heeft de buurt een hoog aandeel bereikbare huurwoningen in de huursector. Breda Centrum is één van de vier wijken in Breda met het hoogste percentage huurwoningen (64%).

Momenteel ontwikkelt de woningmarkt in Breda zich positief, verkoopsnelheden nemen toe en prijzen stijgen. Er is beperkt nieuwbouw aanbod, en het komende jaar zijn er mogelijk drie locaties, in het centrum, waar nieuwbouw wordt aangeboden: Drie Hoefijzers, Breda Vooruit

Blok C en het voormalige pand van de Rabobank aan de Markendaalseweg.

Op basis van de analyse van de locatie en de woningmarkt wordt in hoofdstuk 4 de marktpotentie van de locatie beschreven, gebaseerd op onderstaande matrix met sterkten & zwakten van de locatie en kansen & bedreigingen vanuit de markt.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Sterk</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Goede bereikbaarheid van Breda, met de auto en openbaar vervoer;</li><li>• Ligging in de binnenstad van Breda, dichtbij het historisch centrum;</li><li>• Hoog voorzieningenniveau in de omgeving;</li><li>• Ruim voldoende mogelijkheden voor recreatie en ontspanning;</li><li>• West bezonning aan de Nieuwe Mark zijde</li></ul>                                                                                                                         | <b>Zwak</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Het imago van de buurt Fellenoord;</li><li>• Naastgelegen flatgebouw aan de Fellenoordstraat;</li><li>• Ligging aan Markendaalseweg: een doorgaande, stenige, straat met een rommelige plint met geluidsbelasting;</li><li>• Basisscholen en kinderopvang op enige afstand;</li><li>• Oost bezonning aan de Markendaalseweg zijde.</li></ul> |
| <b>Kans</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Stadspark Seelig Zuid en invulling van Seelig Noord zorgt voor verbinding met de binnenstad;</li><li>• Doortrekken van de Nieuwe Mark voegt kwaliteit toe;</li><li>• Opknappen/herinrichten Markendaalseweg</li><li>• Vergrijzing bevolking Breda en regio West-Noord-Brabant</li><li>• Wegtrekken van inwoners in de leeftijdscategorie 25 tot 50 jaar.</li><li>• Percentage huurwoningen in Breda Centrum is bijna voor de helft particulier huur</li></ul> | <b>Bedreiging</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Concurrerende nieuwbouwwontwikkelingen in en rondom het centrum van Breda;</li><li>• Hoog percentage huurwoningen in Breda Centrum en de wijk Fellenoord.</li></ul>                                                                                                                                                                    |

Op basis van de SWOT matrix en de beschreven doelgroepen met woonwensen is geconcludeerd dat de locatie van het voormalige UWV kantoor de mogelijkheid biedt om kwaliteit aan de woningvoorraad van Fellenoord toe te voegen waarbij een gezonde mix zorgt dat diverse doelgroepen een woning kunnen vinden die nu onvoldoende aanwezig is in het centrumgebied. Woonproducten die jonge starters op de (koop)woningmarkt nu missen in Breda, waardoor ze Breda na hun studie verlaten. Maar ook woningen voor middelbaren en senioren die graag naar deze locatie willen verhuizen vanwege de nabijheid van alle (culturele) voorzieningen.

Aangezien bereikbare huurwoningen al in hoge mate in Breda Centrum aanwezig zijn, en de woonwensen van de hierboven beschreven doelgroepen, wordt geadviseerd om middeldure vrije sector huurappartementen, middeldure koopappartementen, en op de best gelegen plekken in het woningbouwplan, dure koopappartementen te ontwikkelen.

Voor het verder vorm geven van het stedenbouwkundig plan en de verschillende woningtypen op de locatie van het voormalige UVW kantoor worden in Hoofdstuk 5 diverse aanbevelingen gedaan.

# H1 Inleiding

Voor de locatie van het voormalige UWV kantoor in Breda is een stedenbouwkundig analyse uitgevoerd. Oranjebos Vastgoed BV wil voor het verder uitwerken van het plan graag een marktdadvies, gebaseerd op de resultaten van een marktonderzoek. Een marktonderzoek naar de behoefte en potentiële doelgroepen voor woningen en andere functies op deze locatie. In dit marktrapport zijn de resultaten van het marktonderzoek en het marktdadvies opgenomen.

## ***1.1. Beschrijving locatie UWV kantoor***

Het voormalige UWV kantoor ligt aan de Markendaalseweg, midden in het centrumgebied van de stad Breda. De locatie maakt onderdeel uit van de Gasthuisvelden, een gebied aan de Zuidwest kant van de binnenstad. Voor dit gebied heeft de gemeente Breda, samen met alle vastgoedeigenaren, een ruimtelijke visie opgesteld. De Gasthuisvelden worden de komende tijd herontwikkeld tot een nieuwe buurt met woon- en werkfuncties, het stadspark Seelig park en het water wordt verder doorgetrokken. De nieuwe Mark wordt afgemaakt.

Er wordt verwacht dat begin 2018 gestart kan worden met nieuwbouw op de locatie van het voormalige UWV kantoor.

## ***1.2. Doel van het onderzoek***

Het marktonderzoek en marktdadvies moet leiden tot een marktconform programma voor de herontwikkeling van de locatie van het voormalige UWV kantoor in Breda. Onder een marktconform programma wordt een ruimtelijke invulling en programmering verstaan die past bij de locatie en de behoefte in de markt.

## ***1.3. Plan van aanpak***

Om het bovenstaande doel te bereiken moet allereerst een gedegen onderbouwing voor het geadviseerde programma aanwezig zijn. Dit begint met het analyseren van:

1. De locatie;
2. De bevolking;
3. De woningmarkt.

Vervolgens worden de conclusies van deze analyse samengevat in een SWOT-matrix met sterke en zwakke punten en kansen en bedreigingen voor de locatie. Op basis van de SWOT-matrix wordt de marktpotentie van de locatie en de doelgroepen die hier graag zouden willen wonen duidelijk. In een paar zinnen, met daarbij het benoemen van de kernwaarden, moet het onderscheidende karakter van de locatie te verwoorden zijn.

Om een programma te kunnen formuleren wordt voor de woningen gebruik gemaakt van kwantitatieve (socio-demografische) en kwalitatieve (leefstijl) gegevens om de woonwensen van de doelgroep te beschrijven. Voor de woningen wordt aangegeven welke type woningen er voor een bepaalde doelgroep ontwikkeld moet worden, welke kenmerken de woning moet hebben en de hoogte van de v.o.n.-prijs/huurprijs.

## H2 Locatie

### 2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de kwaliteiten van de locatie, de woonplaats en de omgeving daaromheen. Vanuit de regio West-Brabant, wordt ingezoomd op de woonplaats Breda en de locatie van het voormalige UWV Kantoor. Tezamen met de analyse van de markt, in het volgende hoofdstuk, wordt hiermee de potentie van de locatie in kaart gebracht.

### 2.2. Regio West-Brabant

De locatie van het voormalig UWV kantoor ligt in de gemeente Breda, in de regio West-Brabant. In de regio West-Brabant is Breda de gemeente met de meeste inwoners. Andere grotere gemeenten zijn Bergen op Zoom, Roosendaal, Oosterhout en Etten-Leur.

#### *Samenwerking in de regio*

De regio West-Brabant bestaat uit 19 gemeenten die op allerlei gebieden, zoals recreatie, economie, mobiliteit, duurzaamheid en wonen, samenwerken. Op de onderstaande kaart wordt het gebied van het samenwerkingsverband Regio West-Brabant met een groene kleur aangegeven.

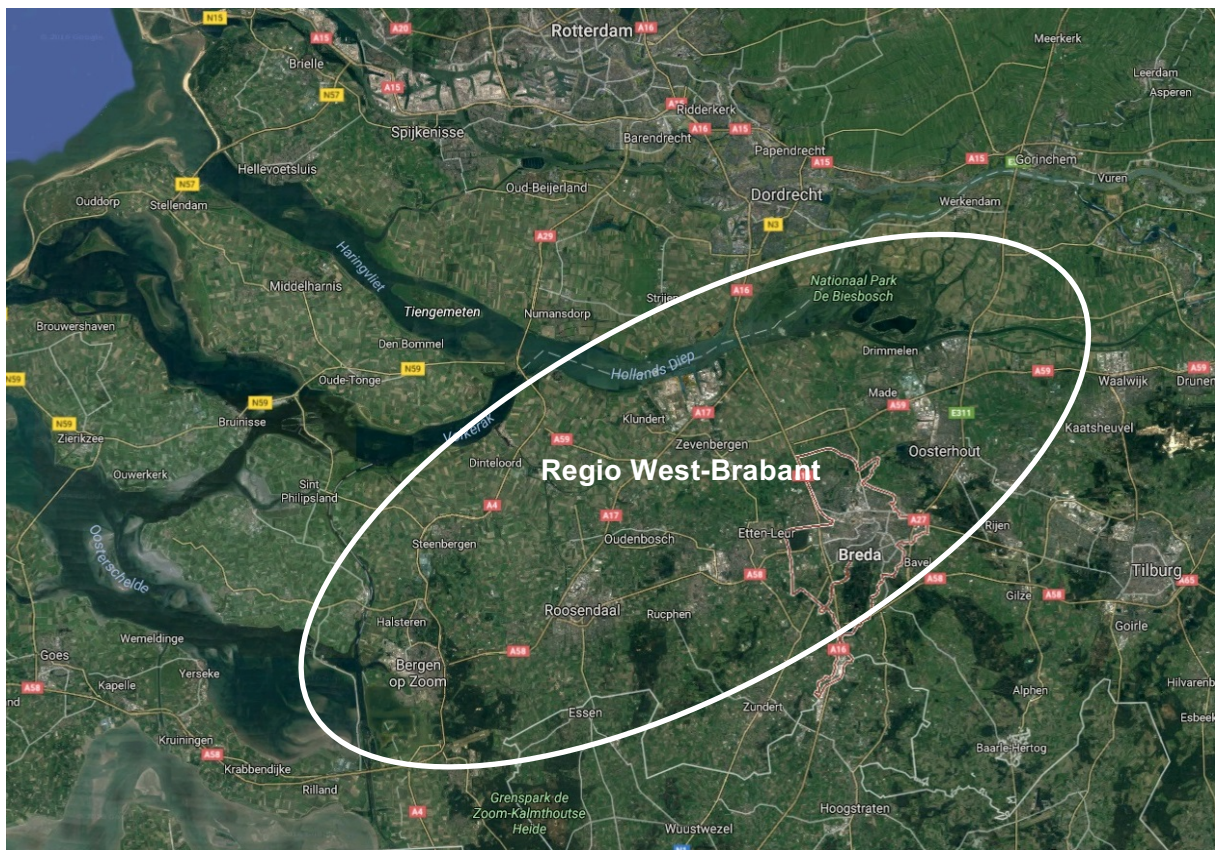


Bron: <http://www.west-brabant.eu>

#### *Bereikbaarheid*

West-Brabant ligt goed ontsloten voor het autoverkeer vanuit de Randstad en België, via de

snelwegen A4, A16, A17, A27 en A58. Dit geldt ook voor het openbaar vervoer, zoals trein en bus. Treinsporen lopen langs de A17 en A16 en verbinden dit gebied met de Randstad, de rest van Brabant, Zeeland en Antwerpen in België.



Door de gunstige ligging ten opzichte van de Randstad en de goede ontsluiting, is dit gebied een aantrekkelijke vestigingsplaats voor mensen vanuit de Randstad die op zoek zijn naar een meer ruimte, rust en groen in hun woonomgeving. Zij blijven vaak wel werken in de Randstad en dit zorgt voor drukte en files tijdens spitsuren, in de trein en op de snelwegen.

Binnen de regio West-Brabant is er eigenlijk sprake van vier verschillende woongebieden. Dit komt onder andere door fysieke barrières zoals rivieren of snelwegen. Binnen deze woongebieden zijn de woonkernen meer op elkaar gericht:

1. Het gebied rondom de A27 met de gemeenten Woudrichem, Aalberg, Werkendam en Geertruidenberg;
2. Breda met omliggende gemeenten Oosterhout, Drimmelen, Moerdijk, Etten-Leur en Alphen-Chaam;
3. Gemeenten met een dorpskarakter, de gemeenten Halderberge, Rucphen, Zundert en Baarle-Nassau;
4. Het gebied rond de A4/A58, met de gemeenten Steenbergen, Roosendaal, Bergen op Zoom en Woensdrecht.

Voor mensen die vanuit de Randstad naar Brabant willen verhuizen maar wel in de Randstad blijven werken is het gebied rondom de A27 en de regio Breda het meest aantrekkelijk om te wonen omdat deze gebieden sneller bereikbaar zijn.

### *Ontspanning en recreatie*

In West-Brabant zijn er volop mogelijkheden om te ontspannen. De grootste gemeenten hebben ruime winkel-, sport- en culturele voorzieningen. Daarnaast is er voldoende natuur te vinden, zoals verschillende bossen, de Rucphense Heide, Brabantse Wal en De Moeren.

#### *Zorgvoorzieningen*

Er zijn 3 ziekenhuizen in de regio West-Brabant. Het Amphia ziekenhuis in Breda en het Bravis ziekenhuis dat door een fusie met het voormalige Franciscus ziekenhuis in Roosendaal, twee ziekenhuizen heeft, in Roosendaal en Bergen op Zoom. Beide ziekenhuizen hebben in de kleinere kernen poliklinieken waar inwoners terecht kunnen.

#### *Scholen*

Zowel basis als voortgezet onderwijs wordt voldoende aangeboden in West-Brabant. Middelbaar en hoger onderwijs is met name in Breda, Roosendaal en in Bergen op Zoom geconcentreerd. Er is geen universiteit in de regio gevestigd, behalve de Koninklijke Militaire Academie in Breda. Dit is wel elders in Brabant te vinden in de steden Tilburg en Eindhoven. Uit onderzoek van de Tilburg University, in het voorjaar van 2016, blijkt dat hoger opgeleide jongeren de provincie Brabant verlaten omdat er onvoldoende werkgelegenheid is. Ongeveer 55% van de WO-afgestudeerden wonen drie jaar later niet meer in de provincie. Bij HBO-afgestudeerden ligt dit percentage lager, op 20%.

### **2.3. Breda**

De stad Breda heeft een rijke historie, als vestingstad en Oranjestad. Dit is duidelijk terug te zien in de monumentale panden en rijksmonumenten die de binnenstad rijk is. Als gemeente is Breda in de loop van de eeuwen gegroeid door te fuseren met omliggende dorpen zoals Ginneken, Princenhage, Teteringen, Prinsenbeek, Bavel en Ulvenhout. Veel van de dorpskernen in deze dorpen zijn nog bewaard gebleven. De verbondenheid tussen de inwoners van deze vroegere dorpen is vaak hoog. Tussen de dorpen en de stad Breda zijn in de loop der jaren verschillende nieuwbouwwijken gebouwd.

Deze fusies en de gebouwde nieuwbouwwijken, gecombineerd met het treinspoor en de bedrijventerreinen die tussen de woongebieden liggen, hebben er voor gezorgd dat Breda als gemeente niet één maar verschillende identiteiten bezit. De gemeente Breda bestaat uit:

- Een gewilde en prachtige historische binnenstad;
- De zuidkant van de stad Breda met gewilde wijken zoals het Ginneken;
- De noordkant van de stad Breda met minder gewilde wijken zoals Geeren-Noord. Hierbij moet wel vermeld worden dat sinds het nieuwe CS-station gebouwd is, de wijk Belcrum, ook gelegen aan de noordzijde, in opkomst is.
- De dorpen met een sterk eigen karakter: Bavel, Teteringen, Princenhage, Prinsenbeek en Ulvenhout.
- Wijken met een neutraal imago, waar het aan de rand van de stad goed wonen is, zoals IJpelaar, Heusdenhout en de Haagse Beemden.

#### *Bereikbaarheid*

De gemeente Breda ligt grotendeels tussen de snelwegen A16, A27, A59 en A58. Daarmee is de gemeente, vanuit verschillende richtingen, met de auto goed bereikbaar. Wel zorgt de ontsluiting via de noordelijke en zuidelijke randweg er voor dat verschillende woonwijken van Breda moeilijk herkenbaar zijn. Pas als je de singel bereikt hebt, heb je het idee dat je in

Breda bent. Ook met openbaar vervoer is Breda goed bereikbaar. Vanaf het CS-station kan men gemakkelijk met de trein richting Rotterdam, Utrecht, Amsterdam en België reizen.

### *Ontspanning en recreatie*

In de gemeente Breda is een breed scala aan sportverenigingen te vinden. Van denksporten tot vechtsporten, het is er allemaal. De kern winkelveorzieningen zijn geconcentreerd in de binnenstad met daarnaast verschillende wijkwinkelcentra of dorpscentra met vooral winkels voor de dagelijkse boodschappen.

Breda heeft diverse culturele voorzieningen, zoals het Breda's Museum, het Chassé Theater, het Poppodium Mezz en bioscopen. Binnenkort zal hier nog het evenementencomplex de Bree aan toegevoegd worden. Dit wordt momenteel gebouwd op het Breepark.

Aan de rand van Breda liggen diverse bossen zoals het Liesbos, het Mastbos en Ulvenhoutsche Bos. Het water in de singel van Breda is aan de zuidkant aangesloten op het beekje de Brede Aa, wat vanuit België komt. Aan de noordkant stroomt het verder als de rivier Mark. Ook heeft Breda diverse stadsparken, waaronder Valkenberg en Chassé Park.

### *Zorgvoorzieningen*

In Breda is het Amphia ziekenhuis gevestigd met twee locaties. Momenteel wordt er aan één nieuw ziekenhuis gebouwd waar beide locaties naar toe zullen verhuizen. Daarnaast zijn er in de gemeente diverse zorgorganisaties actief zoals Stichting Elisabeth, Thebe en Surplus. Kinderopvang is met name in de woonwijken en dorpen van Breda te vinden.

### *Scholen*

Basisscholen in Breda zijn goed vertegenwoordigd. Op basis van verschillende grondslagen en leermethodes is er een divers aanbod. Dit geldt ook voor middelbare scholen.

Voor middelbaar beroepsonderwijs is De Rooi Pannen één van de grootste aanbieders. Op HBO niveau is er een goed aanbod van beroepsopleidingen door onder andere Avans Hogeschool, NHTV en kunstacademie St. Joost.

## **2.4. Locatie UWV kantoor**

De locatie van het voormalige UWV kantoor ligt in de buurt Fellenoord, midden in de binnenstad van Breda en bestaat uit 2 kantoorpanden. De kantoorpanden liggen aan de Markendaalseweg, een doorgaande, stenige, straat met een rommelige plint. Het doorgaande verkeer veroorzaakt een geluidsbelasting waar bij de herontwikkeling van het pand rekening mee moet worden gehouden. Deze zijde heeft ook een mindere bezonning, namelijk Oost. Haaks op de kantoorpanden staat een appartementengebouw aan de Fellenoordstraat en aan de andere kant is het restaurant Bali gevestigd. Naast restaurant Bali is het nieuwbouwproject Dok 64 gebouwd, met op begane grond een restaurant en daarboven appartementen. Dok 64 ligt aan water wat verbonden is met de Nieuwe Mark, die in het centrum terug gebracht is.

Het herontwikkelen van de kantoorpanden en de aanwezigheid van de waterpartij biedt de mogelijkheid om het water verder door te trekken en te verbinden met de singel. Daar komt bij dat het naastgelegen terrein van de Seelig kazerne ook vrij komt. Dit biedt de kans om dit deel van de stad aan het centrum te verbinden en kwaliteit toe te voegen.

De gemeente heeft samen met de vastgoed eigenaren voor het gebied Gasthuisvelden een ruimtelijke visie hier voor opgesteld. Het naastgelegen deel van de kazerne (Seelig Noord)

gaat in gebruik genomen worden door De Rooi Pannen. Het andere deel (Seelig Zuid) wordt ingericht als stadspark.

De locatie van het voormalige UWV kantoor wordt omgeven door het restaurant Bali, een bestaand flatgebouw op de hoek van de Markendaalseweg/Fellenoordstraat, het Arcenaal gebouw op het Seelig Noord terrein en de kantoor-/winkelruimten aan de overkant van de Markendaalseweg.

De woonbuurt Fellenoord, ook wel bekend als de Gerardus Majellawijk, is één van de oudste buurten van Breda. Het is dicht bebouwd met kleine eengezinswoningen. Enige jaren geleden (2010) kwam de buurt Fellenoord als slechtste buurt van Breda uit de buurtmonitor. De buurt met onder andere de bekende kleine witte huisjes, had een minder imago met een lage score op economische, maatschappelijke en sociale participatie. In november 2014 heeft de gemeente Breda de buurt ook als Impulswijk toegevoegd aan het beleid “Wijkimpuls Breda 2014-2018”.



### Voorzieningen

Voor de dagelijkse boodschappen zijn er diverse supermarkten (waaronder de AH, dichtbij winkelcentrum de Barones) op loopafstand te bereiken. Dit geldt ook voor alle andere winkelvoorzieningen en horeca die in het historische centrum van Breda aan de hoofdwinkelstraten (Lange Brugstraat, Karrestraat, Veemarktstraat en Ginnekenstraat) gevestigd zijn. Het park Valkenberg en het centraal station ligt op enige afstand aan de andere kant, de noordzijde, van het centrum.

Aan de zuidzijde van het centrum, vlakbij, ligt het Chassé park met diverse culturele voorzieningen zoals het Breda's Museum, Poppodium Mezz en het Chassé Theater. Andere aangrenzende wijken zijn Boeimeer en het gewilde Ginneken.

In het centrum binnen de singel, zijn er twee kinderdagverblijven te vinden. Kinderdagverblijf Pino, in de buurt Fellenoord en Kober Kindercentra met een kleuterschool en buitenschoolse opvang. Andere kinderdagverblijven liggen vooral in de omliggende woonwijken. Het Amphia Ziekenhuis is via de doorgaande wegen snel te bereiken. In de buurt zijn diverse zorgvoorzieningen, zoals het Stichting Elisabeth en zorghotel Merlinde, te vinden.

### *Scholen*

Op de hoek van de Markendaalseweg en Karnemelkstraat is het Cingel College gevestigd, een school waar je MBO beroepsopleidingen in een aantal sectoren (Brood & Banket, Horeca, Facilitair en Toerisme) kunt volgen. Zij maken onderdeel uit van het ROC West-Brabant. Overige scholen, waaronder de basisscholen, liggen op enige afstand, vooral aan de rand van het centrum, langs de singel, of in de verschillende wijken. In de toekomst zal naast de locatie, in Seelig Noord, De Rooi Pannen met diverse VMBO- en MBO-opleidingen in de sectoren handel, horeca, toerisme/recreatie, vormgeving en marketing/evenementen, zich vestigen.

## **2.5. Conclusie**

De locatie van het voormalige UWV kantoor heeft de volgende aantrekkelijke kenmerken:

- Goede bereikbaarheid van Breda, met de auto en openbaar vervoer;
- Ligging in de binnenstad van Breda, dichtbij het historisch centrum;
- Hoog voorzieningenniveau in de omgeving (winkels, horeca, onderwijs en zorg);
- Ruim voldoende mogelijkheden voor recreatie en ontspanning, zowel in de stad als daar buiten, in de natuur;
- West bezonning aan de Nieuwe Mark zijde.

Minder aantrekkelijke eigenschappen zijn:

- Het imago van de buurt Fellenoord;
- Naastgelegen flatgebouw aan de Fellenoordstraat;
- Ligging aan Markendaalseweg, een doorgaande, stenige, straat met een rommelige plint en geluidsbelasting;
- Basisscholen en kinderopvang op enige afstand;
- Oost bezonning aan de Markendaalseweg zijde.

Naast deze kenmerken moet ook rekening worden gehouden met het feit dat Breda als stad uit meerdere identiteiten bestaat. Mensen die zich zeer verbonden voelen met één van de vroegere dorpen binnen de gemeente willen het liefst ook daar blijven wonen.

Het transformeren van de Gasthuisvelden, met nieuwe functies voor het terrein van Seelig Noord en Seelig Zuid, biedt kansen om een kwalitatief hoogwaardig centrumgebied aan de binnenstad van Breda toe te voegen waar het straks zeer prettig wonen, leren, werken en verblijven is.

## H3 Markt

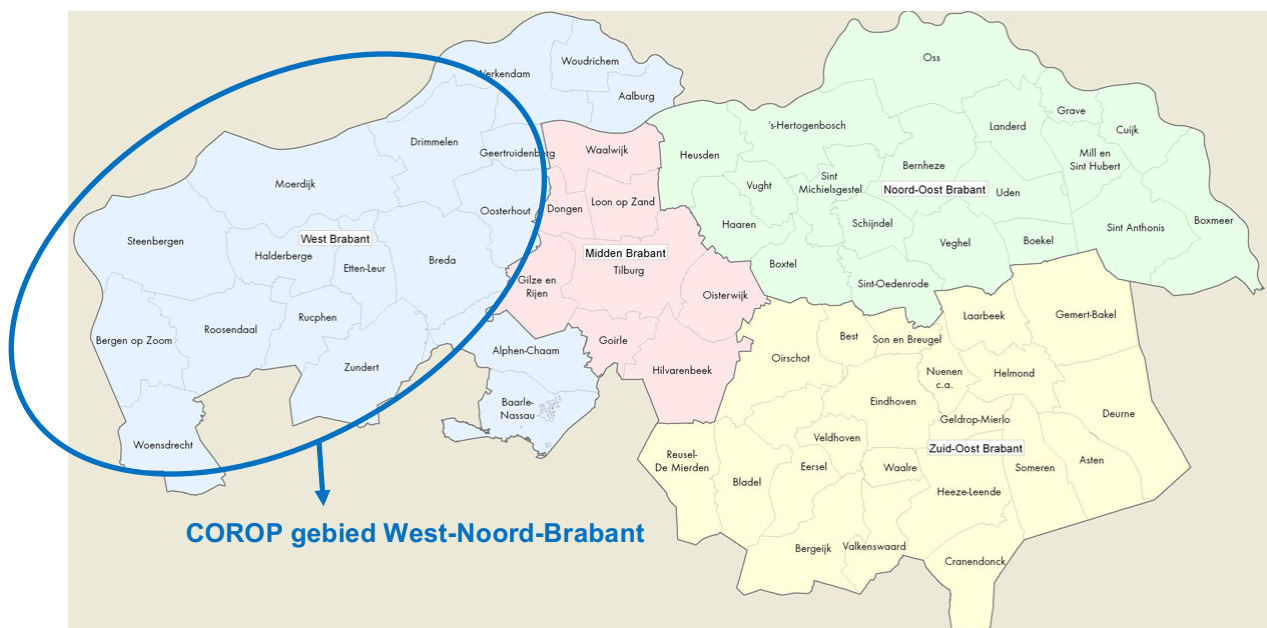
### 3.1. Inleiding

Het hoofdstuk 'Markt' gaat in op de bevolking, de bestaande woningvoorraad, de huidige en toekomstige nieuwbouw. Dit wordt vanuit verschillende niveaus bekeken om na te gaan of en hoe bijvoorbeeld de bevolking van Breda verschilt ten opzichte van de regio. Tezamen met de analyse van de locatie wordt hiermee de marktpotentie van de locatie van het voormalige UWV kantoor in kaart gebracht.

Bij het analyseren van de markt wordt gebruik gemaakt van de cijfers van het COROP gebied West-Noord-Brabant. De indeling op basis van COROP gebieden wordt sinds 1971 gebruikt door het CBS voor statistisch onderzoek.

#### *COROP gebied West-Noord-Brabant*

Met een cirkel is hieronder op het kaartje aangegeven welke gemeente behoren tot het COROP gebied West-Noord-Brabant. Het gebied bestaat uit de gemeenten Geertruidenberg, Drimmelen, Oosterhout, Breda, Moerdijk, Etten-Leur, Zundert, Rucphen, Halderberge, Steenbergen, Roosendaal, Bergen op Zoom en Woensdrecht.

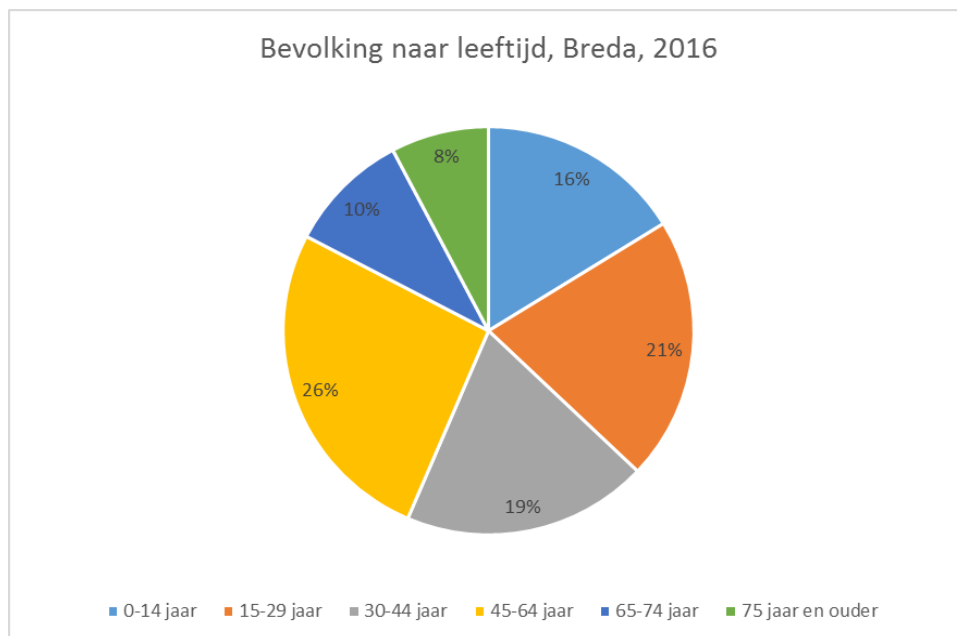


Daarnaast wordt ook gekeken naar de verschillen tussen wijken in Breda. Het CBS hanteert een wijkindeling met 10 wijken in Breda. De binnenstad, waar de locatie van het voormalige UWV kantoor ligt, valt onder de wijk Breda Centrum. Breda Centrum, met postcode 4811, bestaat uit de buurten Fellenoord, Schorsmolen, Chassé, Valkenberg, Station en City.

### 3.2. Bevolking

In de gemeente Breda wonen begin 2016 bijna 182.000 inwoners. In de periode 2011-2013 is de bevolking sterker gegroeid dan de laatste paar jaren. Van 1 januari 2011 tot 1 januari 2014 is het aantal inwoners met 5.000 inwoners toegenomen, van 175.000 tot 180.000. De twee jaar daarna is het aantal inwoners maar gegroeid met 2.000 inwoners.

Per leeftijdscategorie zijn de groepen 45 tot 64 jaar en 15 tot 29 jaar de grootste groepen in de gemeente Breda. Dit geldt ook voor West-Noord-Brabant, al is de leeftijdscategorie 15-29 jaar daar kleiner, en de groep 45-64 jaar groter.



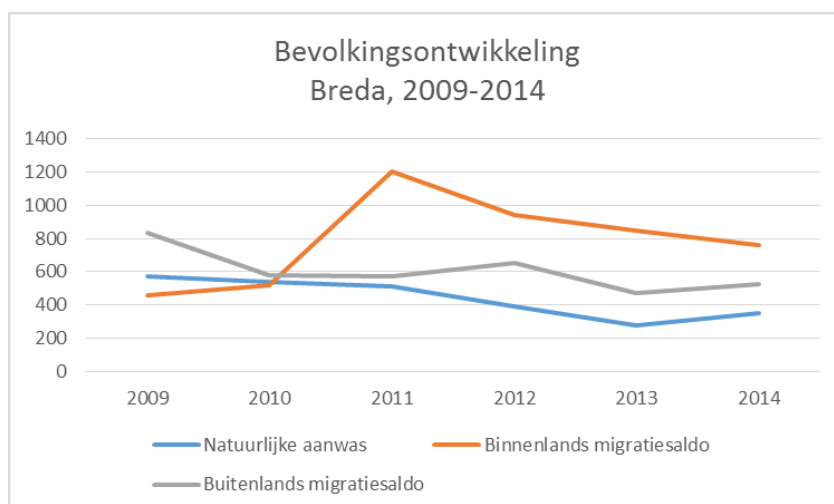
Bron: CBS/BRP, bewerking ABF Research, 2016

Hieruit blijkt dat er relatief meer jongeren in Breda wonen. Niet alleen bij hun ouders maar ook wonen zij zelfstandig in Breda. Dat is tevens terug te zien in het hogere percentage eenpersoonshuishoudens in 2016, in vergelijking met de regio West-Noord-Brabant.

|                                                      | Breda | West-Noord-Brabant |
|------------------------------------------------------|-------|--------------------|
| <b>Alleenstaanden</b>                                | 42,2% | 34,1%              |
| <b>Samenwonenden zonder kinderen</b>                 | 27,2% | 32,0%              |
| <b>Samenwonenden met kinderen + eenoudergezinnen</b> | 30,5% | 33,8%              |

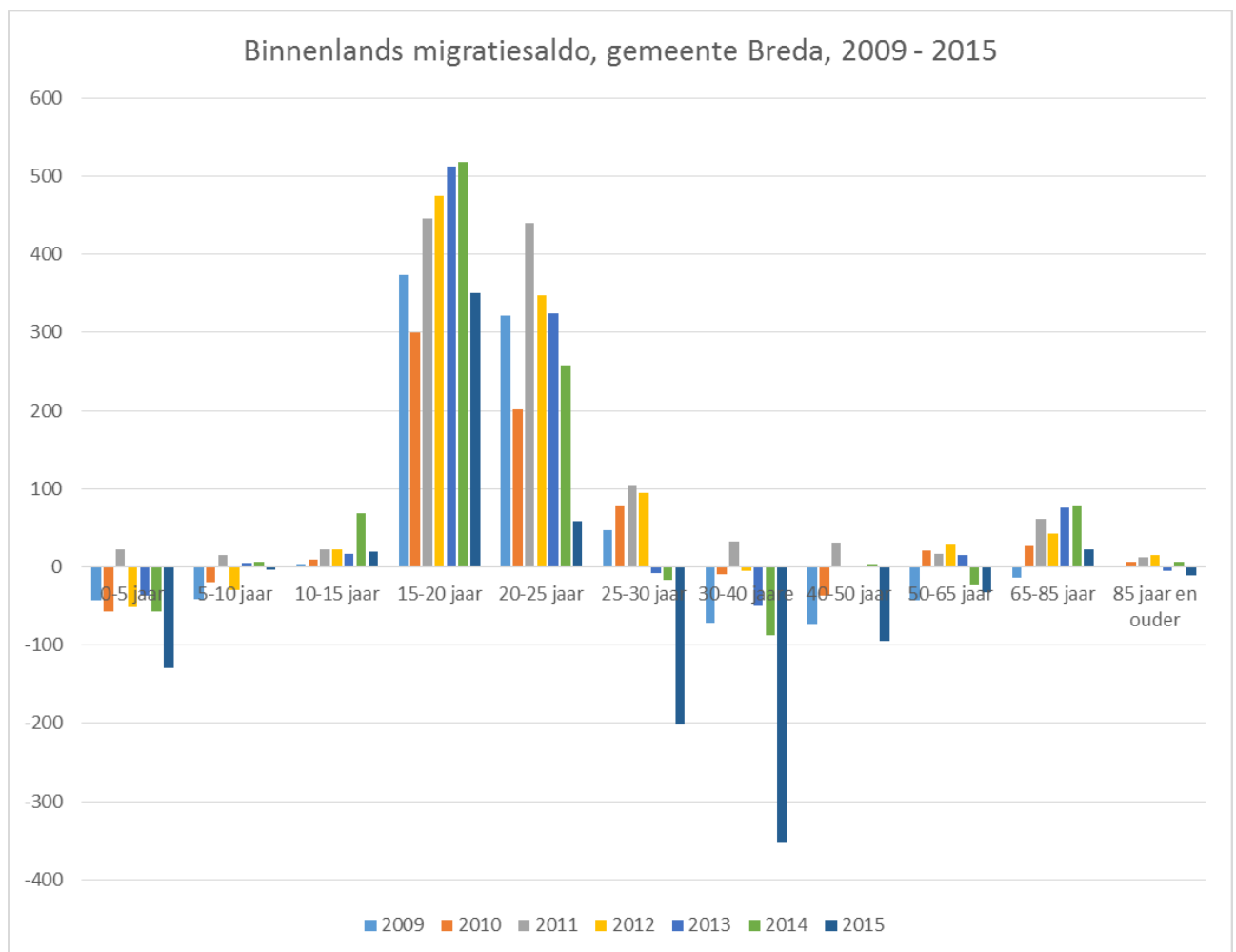
Bron: CBS Statistiek Huishoudens, 2016

De afgelopen jaren is de bevolking van Breda vooral gegroeid door verhuizingen van mensen uit andere gemeenten naar Breda. Vooral in 2011 is een enorme piek in het binnenlands migratiesaldo (vestigers minus vertrekkers binnen Nederland) waar te nemen.



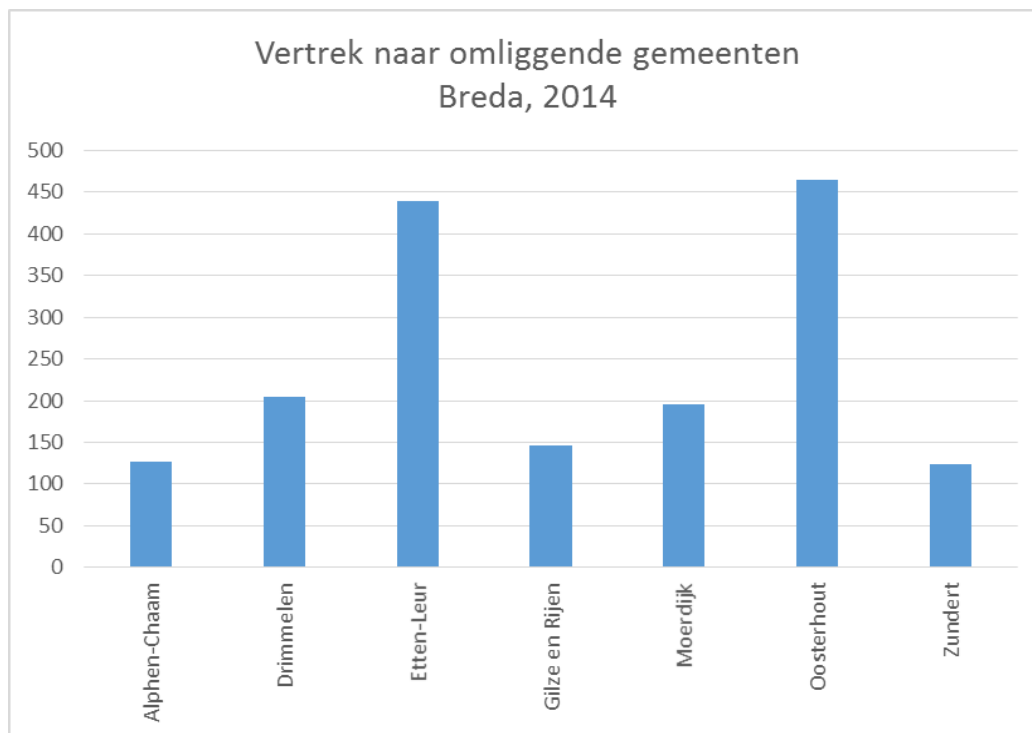
Bron: ABF-BGSM, 2016

Bij het binnenlands migratiesaldo is duidelijk te zien dat er meer jongeren (15-25 jaar) zich vestigen in Breda, dan dat er vertrekken. Opmerkelijk is het migratiesaldo van de leeftijdscategorie 25-30 jaar. Tot en met 2012 waren er meer mensen in die leeftijdscategorie die zich in Breda vestigen, dan dat er vertrokken. In de periode 2013-2015 is dit omgeslagen naar een vertrekoverschot. Ook in de leeftijdscategorie 30 tot 50 jaar is er een vertrekoverschot in de onderstaande tabel. Dit kan mogelijk samenhangen met geen passend woningaanbod voor starters op de koopwoningmarkt en jonge gezinnen. Dit wordt verderop in het rapport bekeken in het hoofdstuk woningvoorraad.

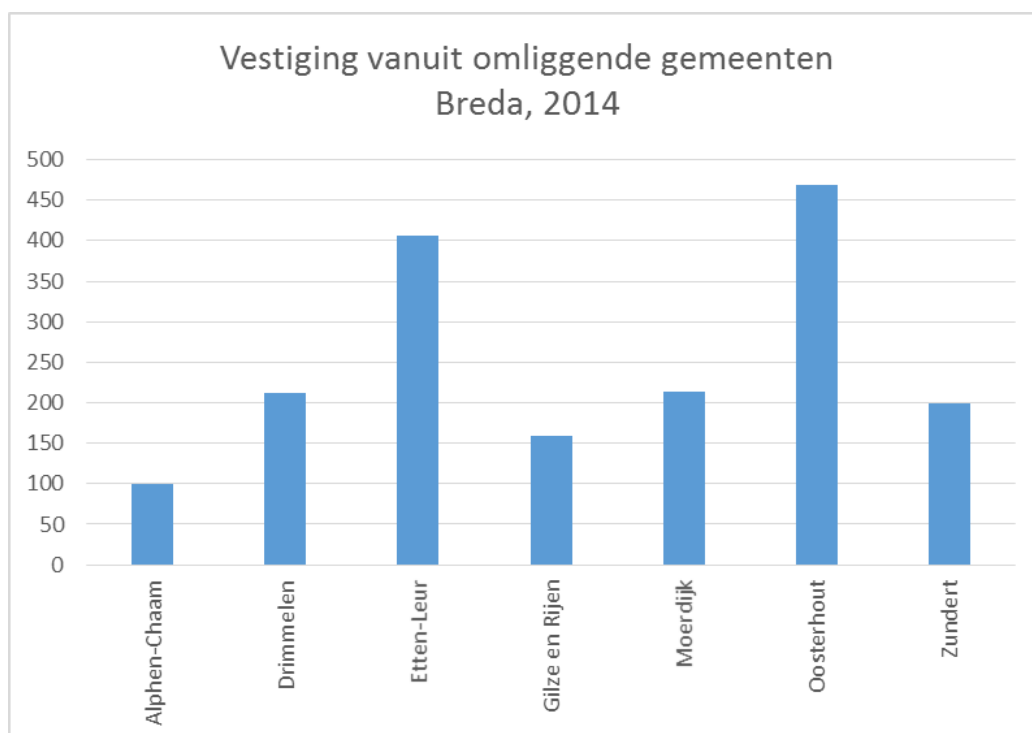


**Bron: CBS Statline, 2016**

Als mensen vertrekken uit Breda dan gaan de meeste mensen in 2014 naar de aangrenzende gemeenten Etten-Leur en Oosterhout. Dat geldt ook voor de mensen die zich vestigen in Breda, die komen ook het meest uit de gemeenten Etten-Leur en Oosterhout. Dit geldt ook voor de jaren daarvoor, van 2011 tot en met 2013.



Bron: CBS Statline, 2014



Bron: CBS Statline, 2014

In de gemeente Breda is in 2015 22% van de inwoners van allochtone afkomst. Dit is hoger dan het percentage in de regio West-Noord-Brabant, dat namelijk 18% bedraagt. In de wijk Centrum ligt het percentage allochtonen nagenoeg op het gemiddelde niveau van Breda, op 21%. (Bron: CBS Statistiek Allochtonen, 2015)

#### Wijk Breda Centrum

In Breda Centrum wonen ruim 9.800 huishoudens. In 2015 vooral eenpersoonshuishoudens (67%) en samenwonenden zonder kinderen (24%). Het hoogste percentage eenpersoonshuishoudens van alle wijken in Breda. (Bron: CBS Statistiek Huishoudens, 2015)

#### Inkomen

Het gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden ligt in Breda in 2013 op hetzelfde niveau als in de provincie Noord-Brabant, namelijk op 35.600 Euro per jaar. Het is iets hoger dan in de regio West-Noord-Brabant waar huishoudens gemiddeld 35.500 Euro per jaar te besteden hebben.

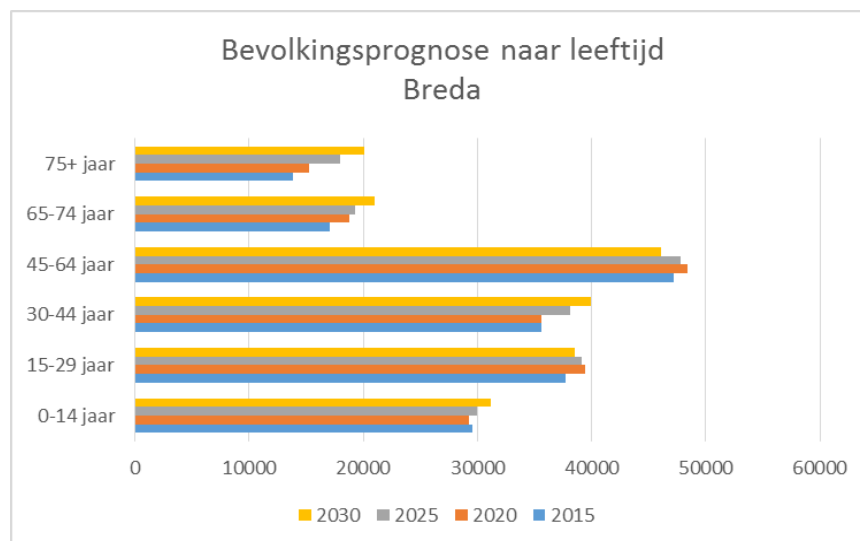
Samenwonenden met kinderen hebben het hoogste besteedbare inkomen, zowel in Breda als in West-Noord Brabant. Het verschil tussen Breda en de regio is bij dit huishoudenstype wel groter dan bij de andere type huishoudens.

|                                      | Breda    | West-Noord-Brabant |
|--------------------------------------|----------|--------------------|
| <b>Eenpersoonshuishoudens</b>        | € 20.900 | € 20.500           |
| <b>Samenwonenden zonder kinderen</b> | € 40.100 | € 38.000           |
| <b>Samenwonenden met kinderen</b>    | € 53.000 | € 50.100           |
| <b>Eenoudergezinnen</b>              | € 27.800 | € 28.200           |

Bron: CBS Regionale Inkomensonderzoek, 2013)

#### Bevolkingsprognose

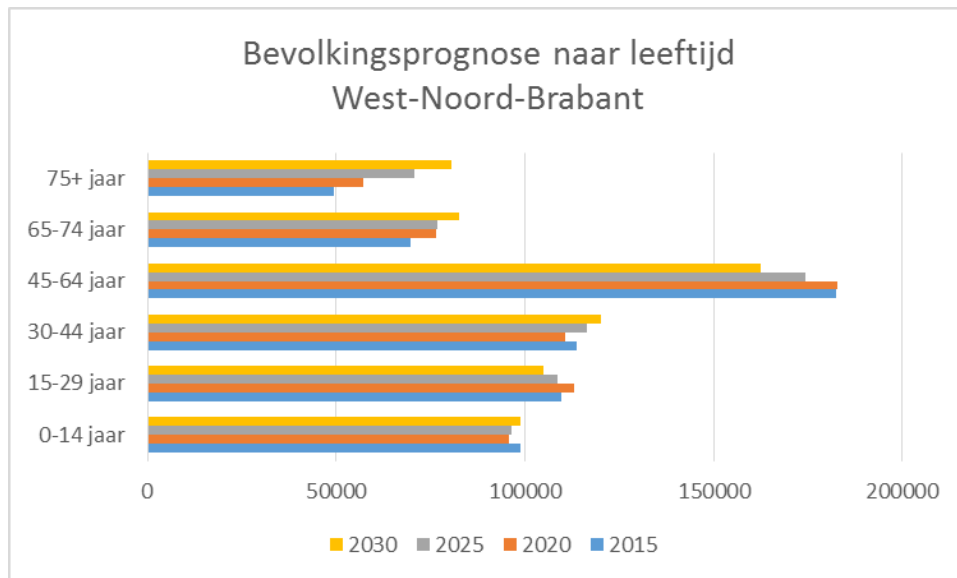
Tot 2030 neemt de bevolking in Breda vooral toe in de leeftijdscategorie 75 jaar en ouder, naar 10% van het aantal inwoners. Opmerkelijk is de geringe toename van 30-44 jarigen, van 19% in 2015 naar 20% in 2030.



Bron: CBS/ABF Research, Primos 2016

In de regio West-Brabant is de vergrijzing nog hoger, daar zal namelijk in 2030 12% van het

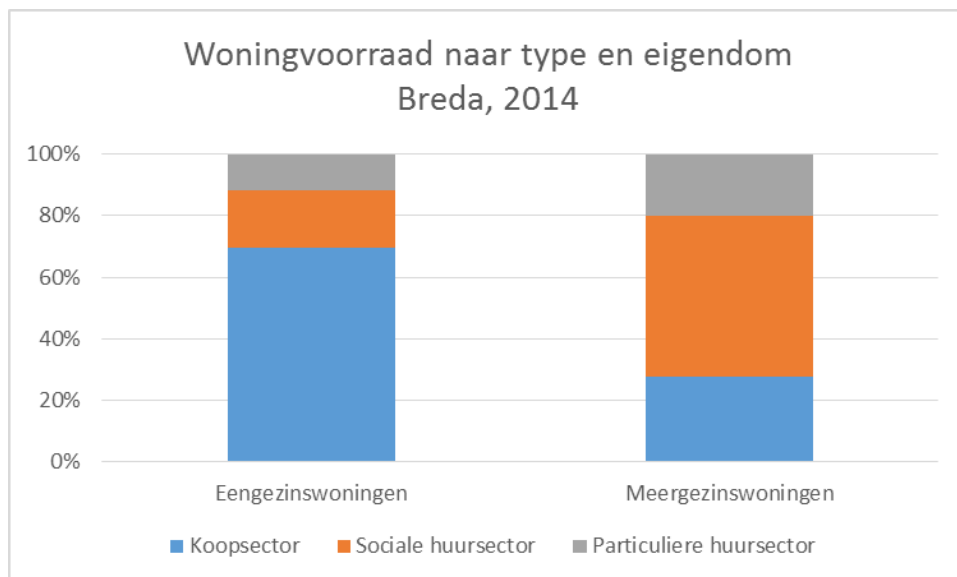
aantal inwoners 75 jaar en ouder zijn. Verder blijft de verdeling met meer jongere inwoners in Breda dan in de regio, gelijk.



Bron: CBS/ABF Research, Primos 2016

### 3.3. Woningvoorraad

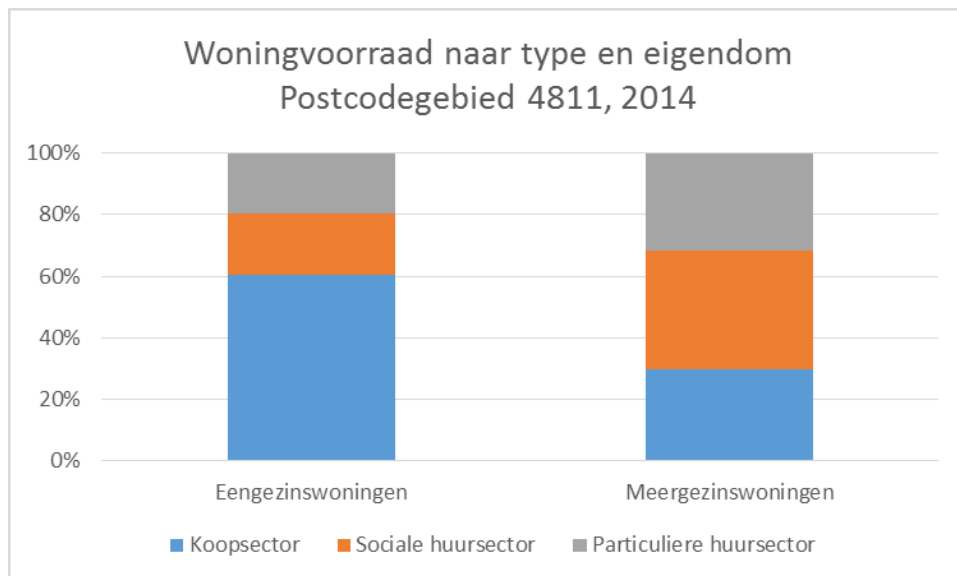
In 2014 staan er in Breda bijna 81.000 woningen. De woningvoorraad bestaat voor 62% uit een eengezinswoning. Qua eigendom bestaat de woningvoorraad voor 54% uit koopwoningen, 31% sociale huur en 15% particulier huurwoningen.



Bron: ABF Research Systeem Woningvoorraad, 2014

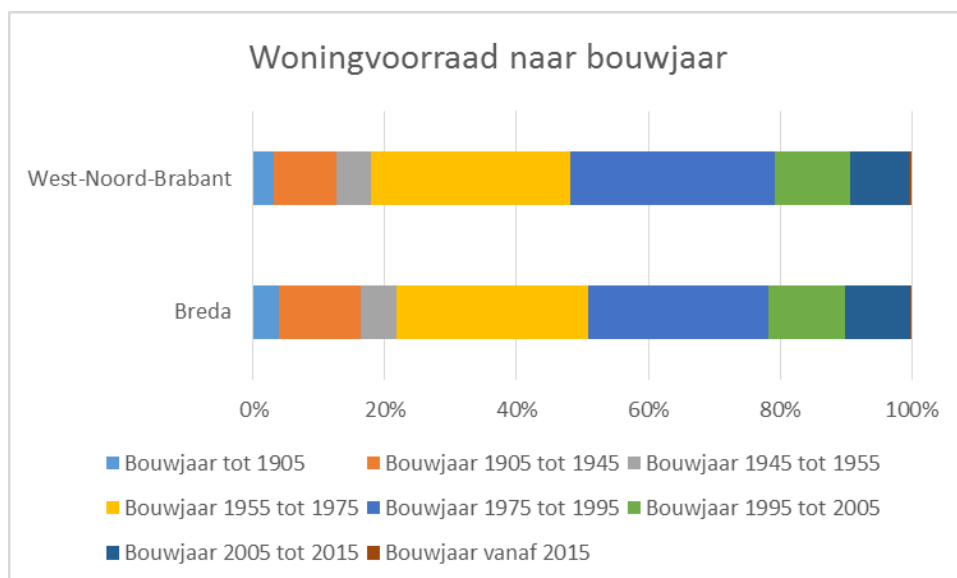
Postcodegebied 4811, Breda Centrum, met ruim 9.200 woningen is één van de vier gebieden met het hoogste percentage huurwoningen, namelijk 64%. Andere gebieden zijn Haagpoort/Heuvel (66%), Doornbos-Linie (70%) en Geeren (74%). Alhoewel postcodegebied 4811 een hoog percentage huurwoningen heeft, heeft het nog wel een gelijke verdeling tussen sociale huur (35%) en particulier huur (29%). In de andere gebieden met een hoog aandeel huurwoningen is het percentage sociale huurwoningen veel hoger (55% of meer).

Daarnaast is 82% van de woningen in Breda Centrum een meergezinswoning. Fellenoord heeft van alle buurten in het centrum het laagste percentage meergezinswoningen. Daarnaast heeft de buurt een hoog aandeel bereikbare huurwoningen in de huursector. (Bron: Wijkplan Fellenoord, juni 2014, gemeente Breda)



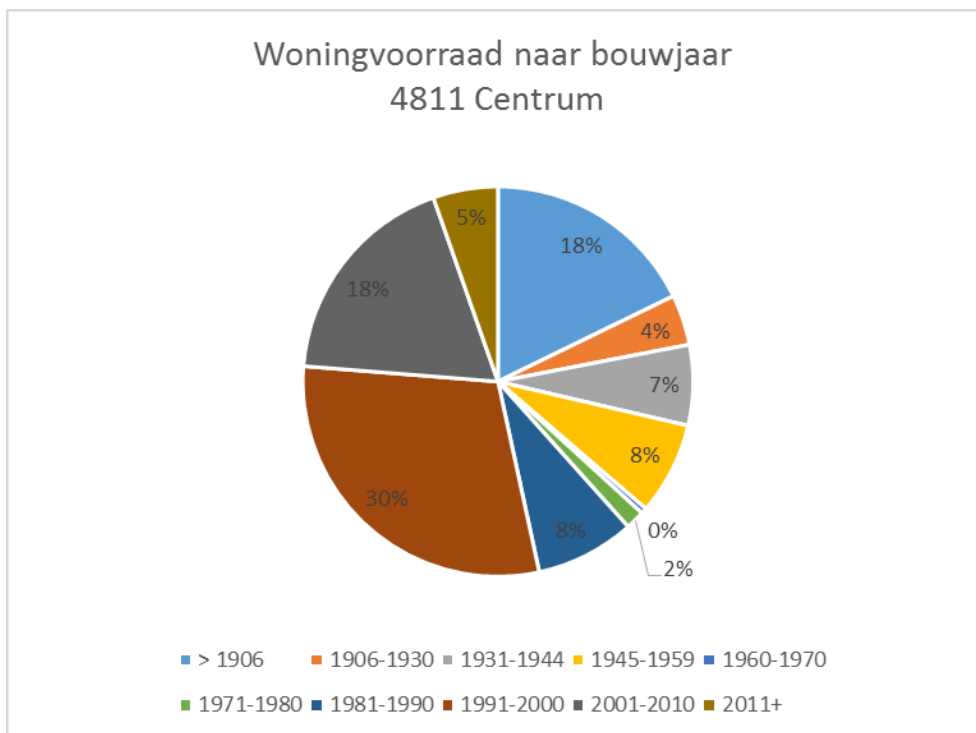
Bron: ABF Research Systeem Woningvoorraad, 2014

In de gemeente Breda zijn nog veel historische woningen te vinden. Dit is te zien in een verdeling van de woningvoorraad per bouwperiode. Ruim 15% is voor 1945 gebouwd. In West-Noord-Brabant is dit percentage lager. Ook is er in Breda relatief minder gebouwd in de periode na 1975. Dit zorgt voor een iets lager percentage van de woningvoorraad die gebouwd is na 1975. In Breda is dit 49%, in West-Brabant-Noord 51%.



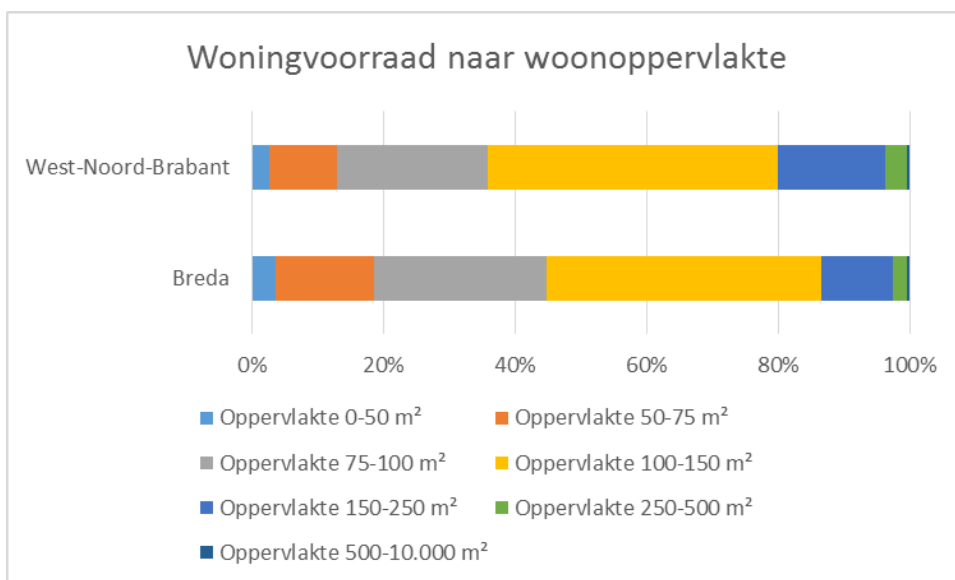
Bron: CBS Statline, 2016

In het postcodegebied 4811 zijn de woningen vooral in de periode na 1991 gebouwd (53%), waarbij het grootste gedeelte tussen 1991 en 2000.



**Bron: ABF Research Systeem Woningvoorraad, 2014**

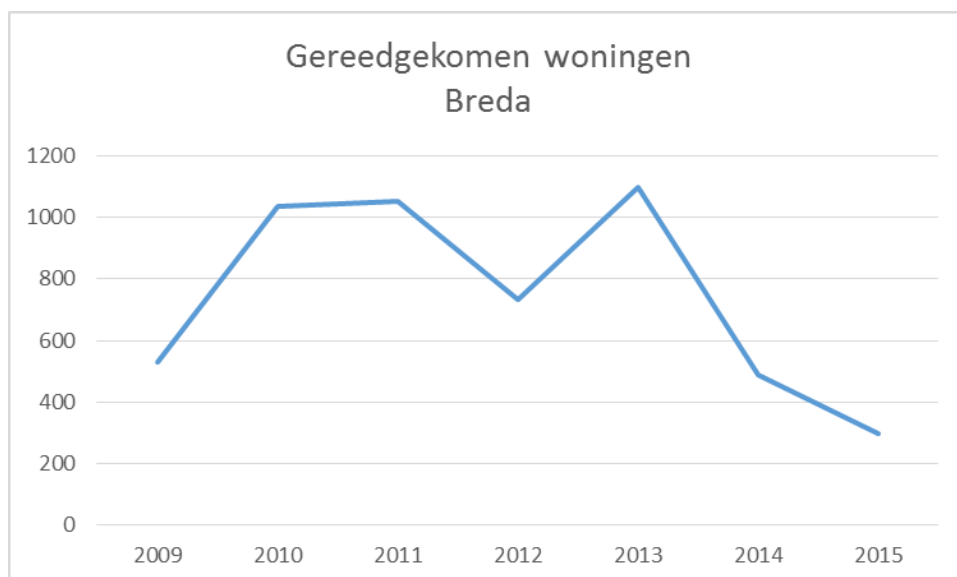
In Breda staan er relatief meer kleinere woningen, tot 75 m<sup>2</sup> woonoppervlak. Bijna 20% van de woningvoorraad. Dit sluit aan bij het feit dat er ook meer eenpersoonshuishoudens in Breda wonen. Daarnaast valt ook het kleinere percentage woningen met een woonoppervlak van 150 tot 250 m<sup>2</sup> op. Waarschijnlijk veroorzaakt doordat er ook veel landelijk gelegen woningen in West-Noord-Brabant zijn met veel meer woonoppervlak.



**Bron: CBS Statline, 2016**

### *Gereedgekomen woningen*

In de periode 2009-2015 zijn er ruim 5.200 woningen gebouwd in Breda. De meeste in de jaren 2010, 2011 en 2013. In 2010 en 2011 bestond dit voor het grootste gedeelte uit meergezins huurwoningen, respectievelijk 49% en 55%.



Bron: CBS Statline, 2016

In 2010 kwam de bouwproductie grotendeels vanuit bouwers voor de markt (52%). In 2011 was dit voor 70% in opdracht van de overheid en corporaties.

In 2013 en 2014 zijn er vooral woningen in het bereikbare huursegment gerealiseerd. In 2014 waren dit met name meergezinswoningen.

#### *Prijsniveau koop*

Ook in Breda is de woningmarkt aangetrokken. Ten opzichte van het 3<sup>e</sup> kwartaal 2015 zijn er in het afgelopen kwartaal, 3<sup>e</sup> kwartaal 2016, via de NVM meer woningen verkocht, 1.024 ten opzichte van 818. Ook de transactieprijs stijgt nog steeds en de verkooptijd neemt af.

| NVM-regio Breda             | 3 <sup>e</sup> kwartaal 2015 | 3 <sup>e</sup> kwartaal 2016 |
|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Transactieprijs</b>      | € 229.000                    | € 246.000                    |
| <b>Verkooptijd in dagen</b> | 82                           | 61                           |

Bron: NVM, 2016

Het Kadaster publiceert maandelijks de transactiecijfers per provincie. Ook bij het Kadaster loopt het aantal verkochte woningen op. Ruim 2.500 in oktober 2016 ten opzichte van 2.200 in oktober 2015.

De gemiddelde koopsom geregistreerd bij het Kadaster ligt op € 252.000 in het derde kwartaal van 2016. Dat is hoger dan de gemiddelde koopsom in het voorgaande kwartaal, namelijk bijna € 246.000.

Dynamis makelaars geven ook regionale rapportage over de woningmarkt. In het rapport van het derde kwartaal 2016 wordt aangegeven dat in Breda 743 woningen zijn verkocht, een stijging van 16% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Er zijn vooral meer appartementen en vrijstaande woningen verkocht. De m2-prijs ligt momenteel op € 2.345,-. Woningkrapte is vooral merkbaar bij hoek- en tussenwoningen van 80 tot 160 m2 in Breda.

In de onderstaande tabel worden de te koop staande woningen in de directe omgeving weergegeven. De m2-prijzen lopen erg uit één, van €2.250/m2 tot €2.950/m2.

| Adres                  | Vraagprijs<br>(incl. pp) | M2  | Verdieping | € / m2  | Bezonning |
|------------------------|--------------------------|-----|------------|---------|-----------|
| Markendaalseweg 64 E28 | € 398.000*               | 135 | 4          | € 2.948 | West      |
| Markendaalseweg 64 2   | € 239.000*               | 85  | 1          | € 2.812 | Zuid      |
| Nieuweweg 143          | € 325.000                | 140 | 4          | € 2.321 | West      |
| Nieuweweg 145          | € 325.000                | 144 | 4          | € 2.257 | West      |
| Nieuweweg 91           | € 279.000                | 100 | 1          | € 2.790 | Zuid      |

Bron: Funda, november 2016

\*excl. parkeerplaats

### Prijsniveau huur

NVM en VGM NL publiceren ook elk kwartaal cijfers over de vrije huurmarkt. Beide branches vertegenwoordigen 46% van de huurmarkt. Ze publiceren dit per provincie. Gemiddeld lag de huurprijs per m2 in het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2016 op € 9,95. In Noord-Brabant lag dit op € 9,05 per m2.

Ook Pararius publiceert cijfers over de vrije sector huurmarkt. In de laatste publicatie over het tweede kwartaal van 2016 wordt aangegeven dat in Nederland de huurprijzen met 6,2% zijn gestegen ten opzicht van het tweede kwartaal in 2015. De huurprijs ligt gemiddeld op € 13,50 per m2. Vooral in de grote steden in de Randstad liggen de huren rond dit niveau of hoger. In Tilburg ligt de huurprijs per m2 op € 10,15 in het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2016. Voor Noord-Brabant als geheel wordt € 10,78 per m2 aangegeven.

Huurwoningen die te koop staan in de directe omgeving:

| Adres          | Huurprijs | M2  | € / m2 |
|----------------|-----------|-----|--------|
| Snellenshof 24 | € 1.083   | 110 | € 9,8  |
| Snellenshof 42 | € 898     | 100 | € 9,0  |
| Snellenshof 19 | € 1.020   | 80  | € 12,8 |
| Snellenshof 36 | € 1.173   | 110 | € 10,7 |
| Snellenshof 18 | € 1.056   | 125 | € 8,4  |

Bron: MVGM, november 2016

### Huidige nieuwbouw in verkoop/verhuur

Momenteel zijn er in Breda drie nieuwbouwprojecten in verkoop. Hieronder het overzicht met de projecten, woningtypen en verkoopprijzen. 21 Wijds en De Kyker zijn al enige tijd in verkoop en nagenoeg verkocht. Heilig Harthof is recent gestart en heeft veel belangstelling.

| Projectnaam               | Vanaf v.o.n. | Tot v.o.n. | M2 gbo  | € / m2            |
|---------------------------|--------------|------------|---------|-------------------|
| 21 Wijds,<br>21 egw       | € 319.000    | € 349.000  | 165     | € 1.933 - € 2.115 |
| De Kyker,<br>85 app       | € 185.000    | € 630.000  | 71-214  | € 2.604 - € 2.945 |
| Heilig Harthof,<br>39 app | € 382.000    | € 727.500  | 105-190 | € 3.640 - € 3.830 |

Naast deze koopwoningen worden er in Breda momenteel ook huurwoningen gerealiseerd. Studentwoningen aan de Tramsingel (project T63 met 219 studio's) die waarschijnlijk in de zomer van 2017 worden opgeleverd en op de hoek van de Rat Verlegstraat worden 224

woningen voor studenten gebouwd (project Study Studio Park). Deze worden ook rond de zomer van 2017 opgeleverd en verhuurd.

Qua particuliere verhuur zijn er nog een aantal nieuwbouw appartementen te huur in de Anna van Lotharingentoren in het noordelijk stationsgebied van Breda. Het totale complex omvat 54 appartementen vanaf 66 m<sup>2</sup> gbo. Vier nog te huur staande appartementen hebben 173 m<sup>2</sup> gbo, met een huurprijs van € 1.500 per maand (€ 8,7 per m<sup>2</sup>). En één appartement van 150 m<sup>2</sup> gbo met een huurprijs van € 1.350 per maand (€ 9 per m<sup>2</sup>).

#### *Toekomstige nieuwbouwprojecten*

In Breda zijn verschillende nieuwbouwprojecten momenteel in ontwikkeling zijn. Het tempo van de ontwikkeling wordt mede bepaald door het beleid van de gemeente Breda. In de Woonvisie 2013 en de recente Aanvulling benoemen zij een aantal doelstellingen:

1. 200 kavels realiseren in PO en CPO;
2. Begeleiden van 64 initiatieven van Wonen boven Winkels;
3. Transformeren van leegstaande kantoorpanden naar woningen;
4. Toevoeging van 1.000 studentenkamers;
5. Stimuleren van wonen en zorg, 675 woningen per jaar tot 2025;
6. Doorstroming stimuleren om scheef wonen tegen te gaan;
7. Aanbod en informatie voor huisvesting arbeidsmigranten vergroten;
8. Principe uitgangspunt bij nieuwbouw: 20% sociale huur en 10% mideldure huur waarbij ze voor 1 juli 2019 willen starten met de bouw van 1.000 betaalbare huurwoningen.

Hieronder worden de verwachte projecten met beschikbare informatie en de mate van concurrentie weergegeven. In het Meerjarenperspectief en programmering van de gemeente Breda van 2015 wordt aangegeven dat er ruim 5.000 woningen zijn opgenomen in de harde plancapaciteit. En er zijn 1.600 woningen met een zachte plancapaciteit. De meest directe concurrenten, qua ligging en woningtypen, zijn drie plannen:

#### 1. Drie Hoefijzers

Aan de noordkant van het station ligt het terrein van de Drie Hoefijzers. Het voormalige brouwerijterrein wordt getransformeerd naar een levendig woon- en werkgebied. De eerste fase met appartementen, woningen en werkruimten is nagenoeg klaar. De tweede fase is in voorbereiding, met 270 nieuwbouwwoningen.

Er wordt gedacht aan koop- en huurappartementen, herenhuizen en woningen. Er is ook ruimte opgenomen voor bedrijfsruimte en commerciële voorzieningen. In het tweede kwartaal van 2017 is de verkoop van het eerste deelplan in fase 2 gepland.

#### 2. Breda Vooruit, Blok C

Blok A en B van het project Breda Vooruit in het stationsgebied zijn inmiddels succesvol verkocht en verhuurd. De verkoop van Blok C met onder andere 10 ruime koopappartementen, vanaf 125 m<sup>2</sup> en € 400.000,- v.o.n., moet nog starten.

#### 3. Voormalige pand Rabobank

Aan de overkant van het voormalige UWV kantoor staat het voormalige Rabobank pand, op de hoek van de Markendaalseweg en Concordiastraat. Dit pand wordt herontwikkeld tot circa 165 studentenwoningen. Verwachting is dat binnenkort de transformatie en nieuwbouw op deze locatie gaat starten.

Andere ontwikkelingen die op langere termijn in aantallen of qua ligging (centrum locatie) concurrerend kunnen zijn:

#### Achter de Lange Stallen & KPN gebouw, Oude Vest

Halverwege 2015 is kenbaar gemaakt dat het geplande winkelcentrum niet ontwikkeld en gerealiseerd gaat worden op de plaats van de Mols parking. Het is mogelijk dat hier in de toekomst nog woningbouw wordt ontwikkeld.

Het originele plan was om het naastgelegen KPN gebouw te herontwikkelen tot winkels met daarboven woningen, als onderdeel van het plan 'Achter de Lange Stallen'. Door het niet doorgaan van het plan Achter de Lange Stallen, is dit niet gelukt. Huidige eigenaar, Wonen Breburg, bekijkt wat ze met het gebouw gaan doen. Mogelijk dat hier in de toekomst nog woningen worden ontwikkeld.

#### Rechtbank/Belastingkantoor

Door de verhuizing van de rechtbank en het belastingkantoor naar het stationsgebied Via Breda komen de oude panden leeg voor herontwikkeling. Beide panden zijn het eigendom van de gemeente Breda. Eerst zou het belastingkantoor ruimte gaan bieden voor asielopvang maar dit is niet meer nodig. In de visie op de Gasthuisvelden is aangegeven dat hier gewoond en gewerkt gaat worden. Voorlopig zal het belastingkantoor gereserveerd worden voor tijdelijke huisvesting. Invulling voor de rechtbank is nog niet bekend.

#### Houtmarktpassage

Het winkelgebied, de Houtmarktpassage, is verouderd. De afgelopen periode is getracht met alle eigenaren een renovatieplan te maken en uit te voeren. Dit is niet gelukt. Door het versnipperde eigendom is het de vraag of er ooit een gezamenlijk plan kan komen. Mogelijk dat het in de verre toekomst wordt herontwikkeld met woningen en/of commerciële functies.

#### Arsenaalpad/Fellenoordstraat & Park Seelig Zuid

Op de hoek van het Arsenaalpad en de Fellenoordstraat wordt nieuwbouw gerealiseerd met wonen en werken aan het park. Daarnaast worden er bij de aanleg van het park Seelig Zuid ook een aantal gebouwen gerealiseerd. Deze gebouwen komen in toekomstige park te staan en zijn leisure gerelateerd.

#### Coulissen West – Stationskwartier/Via Breda

De ambitie voor Coulissen West is een dynamische en hoogstedelijk gebied met een mix aan functies zoals flexibele werk- en vergaderconcepten, hotel, short- en longstay wonen en horeca. Het totaal omvat zo'n 40.000 m<sup>2</sup>.

Daarnaast zijn er nog andere grotere ontwikkelingen van woningbouw en andere functies in Breda, namelijk:

#### CSM terrein/Havenkwartier

Rondom de Belcrumhaven en de Mark wordt de huidige bedrijvigheid in het Havenkwartier en het CSM terrein herontwikkeld tot een gemengd stedelijk gebied als aanvulling op de binnenstad met creatieve ondernemingen en cultuur. Het Havenkwartier zal in deellocaties zeker tot 2023 opgepakt worden.

### Uitbreiding Teteringen

In en rondom Teteringen zijn er diverse nieuwbouwlocaties. Het plan Waterdonken is nagenoeg gereed. In de Bouverijen worden in totaal maximaal 644 woningen gerealiseerd. Recent is de derde fase van dit nieuwbouwplan opgeleverd en binnenkort zal de vierde fase starten met de verkoop, met 2/1-kapwoningen. Daarnaast worden er ook in deze fase vrije sector huurwoningen en een CPO project gerealiseerd. Het accent van de uitbreidingen in Teteringen ligt qua woningtype op grondgebonden woningen. Op enkele plekken worden appartementen gerealiseerd.

### Voormalig Euretco/FAAM

In het Liniekwartier wordt het zogenoemde Euretco terrein omgevormd tot woningbouwlocatie met zo'n 200 eengezinswoningen. Momenteel wordt het terrein gebruikt door een school, NHTV, en een moskee. Zodra de NHTV verhuist is naar de nieuwe campus en er een andere oplossing is voor de moskee, kunnen de woningen gebouwd gaan worden. Verwachting is dat dit na 2020 zal plaats vinden.

## **3.4. Conclusie**

Veel jongeren en ouderen vestigen zich in Breda voor een opleiding en de stedelijke voorzieningen. De inwoners in de leeftijdscategorie daar tussen, van 25 tot 50 jaar, verlaten Breda in behoorlijk groten getale. Dit heeft tot gevolg dat de bevolking van Breda een hoog percentage alleenstaande huishoudens kent. Ook in de wijk Breda Centrum, waar zelfs het hoogste percentage éénpersoonshuishoudens waar te nemen is, namelijk 67%. De tweede grote groep huishoudens van Breda Centrum zijn samenwonenden zonder kinderen (24%). Met een licht vergrijzende bevolking in Breda zal dit, zeker in het centrum, niet snel wijzigen.

Ondanks een redelijk aandeel eengezinswoningen (62%) in de bestaande woningvoorraad van Breda hebben deze inwoners Breda toch verlaten omdat zij de gewenste woning en woonomgeving niet konden vinden. Zij zijn vooral naar buurgemeenten Oosterhout en Etten-Leur verhuisd. Ook de bouwproductie de laatste jaren sloot niet aan bij hun woonwensen. Het aantal gebouwde woningen in Breda neemt sinds 2013 af en de woningen die gebouwd zijn, zijn met name huur meergezinswoningen, o.a. voor studenten. Dit effect is ook terug te zien in het besteedbaar inkomen van de verschillende huishoudens. Het zijn vooral gezinnen met een hoger inkomen die in Breda (kunnen) blijven wonen. Het besteedbaar inkomen van dit huishoudenstype is in Breda namelijk een stuk hoger, in vergelijking met de regio West-Noord-Brabant. Bij eenpersoonshuishoudens en eenoudergezinnen is er nagenoeg geen verschil.

De woningvoorraad van de wijk Breda Centrum bestaat voor een groot deel uit meergezinswoningen (82%) en woningen met een klein woonoppervlak, zoals gebruikelijk is in een centrumgebied. Fellenoord heeft van alle buurten in het centrum het laagste percentage meergezinswoningen. Daarnaast heeft de buurt een hoog aandeel bereikbare huurwoningen in de huursector. Breda Centrum is één van de vier wijken in Breda met het hoogste percentage huurwoningen (64%).

Momenteel ontwikkelt de woningmarkt in Breda zich positief, verkoopsnelheden nemen toe en prijzen stijgen. Er is beperkt nieuwbouw aanbod, en het komende jaar zijn er mogelijk drie locaties, in het centrum, waar nieuwbouw wordt aangeboden: Drie Hoefijzers, Breda Vooruit Blok C en het voormalige pand van de Rabobank aan de Markendaalseweg.

## H4 Voormalige UWV kantoor: Marktpotentie

### 4.1. Inleiding

Op basis van de analyse van de locatie en de markt wordt in dit hoofdstuk een overzicht gemaakt van sterkten & zwakten van de locatie en kansen & bedreigingen vanuit de markt. Hier uit volgt de marktpotentie van de locatie van het voormalige UWV kantoor met een beschrijving van het type consument dat hier in geïnteresseerd is. Vervolgens wordt naar de gewenste woningen gekeken op basis van een beschrijving van de doelgroep(en).

### 4.2. SWOT

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Sterk</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Goede bereikbaarheid van Breda, met de auto en openbaar vervoer;</li><li>• Ligging in de binnenstad van Breda, dichtbij het historisch centrum;</li><li>• Hoog voorzieningenniveau in de omgeving;</li><li>• Ruim voldoende mogelijkheden voor recreatie en ontspanning;</li><li>• West bezonning aan de Nieuwe Mark zijde</li></ul>                                                                                                                         | <b>Zwak</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Het imago van de buurt Fellenoord;</li><li>• Naastgelegen flatgebouw aan de Fellenoordstraat;</li><li>• Ligging aan Markendaalseweg: een doorgaande, stenige, straat met een rommelige plint met geluidsbelasting;</li><li>• Basisscholen en kinderopvang op enige afstand;</li><li>• Oost bezonning aan de Markendaalseweg zijde.</li></ul> |
| <b>Kans</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Stadspark Seelig Zuid en invulling van Seelig Noord zorgt voor verbinding met de binnenstad;</li><li>• Doortrekken van de Nieuwe Mark voegt kwaliteit toe;</li><li>• Opknappen/herinrichten Markendaalseweg</li><li>• Vergrijzing bevolking Breda en regio West-Noord-Brabant</li><li>• Wegtrekken van inwoners in de leeftijdscategorie 25 tot 50 jaar.</li><li>• Percentage huurwoningen in Breda Centrum is bijna voor de helft particulier huur</li></ul> | <b>Bedreiging</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Concurrerende nieuwbouwwontwikkelingen in en rondom het centrum van Breda;</li><li>• Hoog percentage huurwoningen in Breda Centrum en de wijk Fellenoord.</li></ul>                                                                                                                                                                    |

### 4.3. Marktpotentie

De locatie van het voormalige UWV kantoor vormt de schakel tussen het centrum van Breda en het nieuw in te richten Seelig Noord en Seelig Zuid. Een unieke kans om dit gebied met de binnenstad van Breda te verbinden en kwaliteit aan de buurt Fellenoord toe te voegen door het doortrekken van de Nieuwe Mark en het realiseren van nieuwe woningen.

De wijk en de buurt Fellenoord kent reeds een hoog percentage huurwoningen. In veel van die huurwoningen wonen nu jonge één en twee persoonshuishoudens die ook graag na het afronden van hun opleiding in het centrum van Breda willen blijven wonen. Zij waarderen het gemak van de winkelvoorzieningen en horeca die om de hoek liggen. Tevens ligt de locatie vlakbij het Chassé Theater en andere culturele voorzieningen van Breda. Dit is samen de andere voorzieningen ook interessant voor middelbaren en senioren die hier graag gebruik

van maken.

Fysiek kent de locatie twee verschillende kanten. De West zijde, aan de kant van de doorgetrokken Nieuwe Mark, en de Oost zijde waar de drukke Markendaalseweg langs loopt. Hierdoor ontstaan twee verschillende milieus; rustig stedelijk met west bezonning en dynamisch stedelijk met oost bezonning. Deze woonmilieus trekken een verschillend type woonconsument aan. Dit wordt verder beschreven bij 'Doelgroepen' en 'Woonwensen'.

Op basis van de locatiekwaliteiten, de bestaande woningvoorraad en de hierboven kort benoemde doelgroepen biedt de locatie van het voormalige UWV kantoor de mogelijkheid om kwaliteit aan de woningvoorraad van de buurt Fellenoord toe te voegen door middeldure vrije sector huurappartementen, middeldure koopappartementen en op de best gelegen plekken in het woningbouwplan dure koopappartementen te realiseren. Woonproducten die jonge starters op de woningmarkt nu missen in Breda en waar middelbaren en senioren graag naar toe trekken vanwege de nabijheid van alle voorzieningen.

#### **4.4. Doelgroepen**

De volgende doelgroepen willen graag op de locatie van het voormalige UWV kantoor wonen:

- Jongeren, 25-35 jaar, die een paar jaar werken en de studentwoning wil verlaten. Eerder zijn ze al vanuit Breda of gemeenten in de omgeving naar de binnenstad van Breda verhuist. Nu willen ze een eigen plek en zijn ze op zoek naar een eigen huur of koopappartement. Zij zijn alleen of met zijn tweeën en willen graag in het centrum van Breda blijven wonen zodat ze nog van alle stedelijke voorzieningen kunnen blijven genieten;
- Middelbaren, 45-65 jaar, alleenstaanden en tweeverdieners zonder kinderen die graag in het centrum van Breda, met alle voorzieningen bij de hand, willen wonen. Ze komen uit Breda of omliggende gemeenten en zijn volop bezig met werk en hobby's. Ze zijn op zoek naar het gemak van een appartement wat ze ook veilig achter kunnen laten op het moment dat ze voor werk of privé weg zijn.
- Senioren, vanaf 65 jaar, die dichtbij de binnenstad en de voorzieningen willen wonen. Ook zij zijn alleenstaand of samen. Bij een gedeelte van deze groep zijn de kinderen al het huis uit en de huidige woning is te groot geworden. Het onderhoud van de woning en de tuin gaat voor hen teveel vergen. Ze komen uit Breda of omliggende gemeenten en zijn op zoek naar een appartement waarbij alles gelijkvloers is, voor het geval ze op enig moment iets mochten gaan mankeren.

Het ene deel van de doelgroep zal kiezen voor het stedelijk dynamische woonmilieu aan de Markendaalseweg, waarbij altijd iets te zien is op straat. Ze hebben een losse en actieve manier van leven waarbij ze tijd willen inruimen voor culturele ontwikkeling en het maken van verre reizen. Vrijheid en flexibiliteit is in de werksituatie is voor hen van grote waarde. Het andere deel kiest voor het relatief rustige gedeelte aan de Nieuwe Mark, met uitzicht op het Seelig terrein. Het zijn over het algemeen kalme, rustige, serieuze en nuchtere mensen waarbij privacy belangrijk is. Ze hebben graag de touwtjes in handen. Het appartement is de plek waar ze tot rust willen komen van het werk en de dagelijkse hectiek.

#### **4.5. Woonwensen**

De motivatie om te huren of te kopen verschilt per doelgroep. Een deel van de jongeren is

graag flexibel en willen zich vanwege werk of privé nog niet binden aan een koopappartement en kiezen daarom voor een huurappartement. Bij de middelbaren en senioren zijn de redenen voor een huurappartement anders. Zij kiezen vooral voor een huurappartement omdat ze de woning veilig kunnen achterlaten als ze weg gaan en ze niet het onderhoud en de zorgen voor een koopwoning hebben.

Hieronder worden het gewenste woonoppervlak en de prijsindicatie, per doelgroep, weergegeven. Qua woonervaring en financiële positie zullen de middelbaren en senioren iets meer ruimte wensen. Doorgaans kunnen ze ook iets meer financiële mogelijkheden.

De exacte prijs moet verder bepaald worden op basis van de afwerking van de woning, de ligging, het uitzicht en de bezonning. Als eerste uitgangspunt worden de onderstaande ranges geadviseerd.

| <b>Leeftijd</b>      | <b>Type huishouden</b> | <b>M2 woonoppervlak</b> | <b>Gemiddelde prijs/m2 v.o.n. excl. pp</b> | <b>Huurprijs, excl. pp</b> |
|----------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------------------------|----------------------------|
| <b>25-35 jaar</b>    | Alleenstaand           | 60-80m2                 | € 150.000 – € 200.000                      | € 625 - € 750              |
|                      | Samenwonend            | 80-100m2                | € 200.000 – € 250.000                      | € 750 - € 950              |
| <b>45-65 jaar</b>    | Alleenstaand           | 60-90m2                 | € 150.000 - € 230.000                      | € 625 - € 875              |
|                      | Samenwonend            | 90-140m2                | € 230.000 – € 340.000                      | € 875 - € 1.250            |
| <b>Vanaf 65 jaar</b> | Alleenstaand           | 60-80m2                 | € 150.000 - € 200.000                      | € 625 - € 875              |
|                      | Samenwonend            | 80-140m2                | € 200.000 - € 340.000                      | € 750 - € 1.250            |

#### **4.6. Gewenste woning- en omgevingskenmerken**

De buitenruimte van de appartementen die gericht zijn op de Nieuwe Mark moeten voldoende privacy geven om de rust voor de doelgroep te waarborgen. Dit betekent dat de buitenruimten niet aan elkaar vast moeten zitten en niet direct zicht op elkaar moeten geven.

Daarnaast is het een hoogstedelijke locatie en omgeving. Een menging van huur- en koopappartementen in één gebouw is daar niet wenselijk. Vaak hebben de doelgroepen die willen huren, andere belangen dan de doelgroep die wil kopen. Dit maakt overlegstructuren bij menging ingewikkeld en het zorgt voor minder duidelijkheid bij de doelgroep. De beschreven doelgroepen wonen het liefst met gelijkgestemden bij elkaar.

De middelbare en oudere huishoudens zullen doorgaans over één auto beschikken. Graag parkeren ze de auto in een parkeergarage, onder de appartementen, met een directe verbinding naar boven. De route vanuit de parkeergarage, met de boodschappen, moet zo gemakkelijk en direct mogelijk zijn. Tevens beschikken zij graag over een extra slaapkamer zodat (klein)kinderen kunnen komen logeren en er extra ruimte als werk/hobby kamer beschikbaar is. Dit betekent in appartementen tot 100m2 minimaal 2 slaapkamers. Daarboven moeten de appartementen minimaal 3 slaapkamers bevatten waarvan er twee gemakkelijk te combineren zijn tot één slaapkamer voor diegene die een grotere slaapkamer wensen.

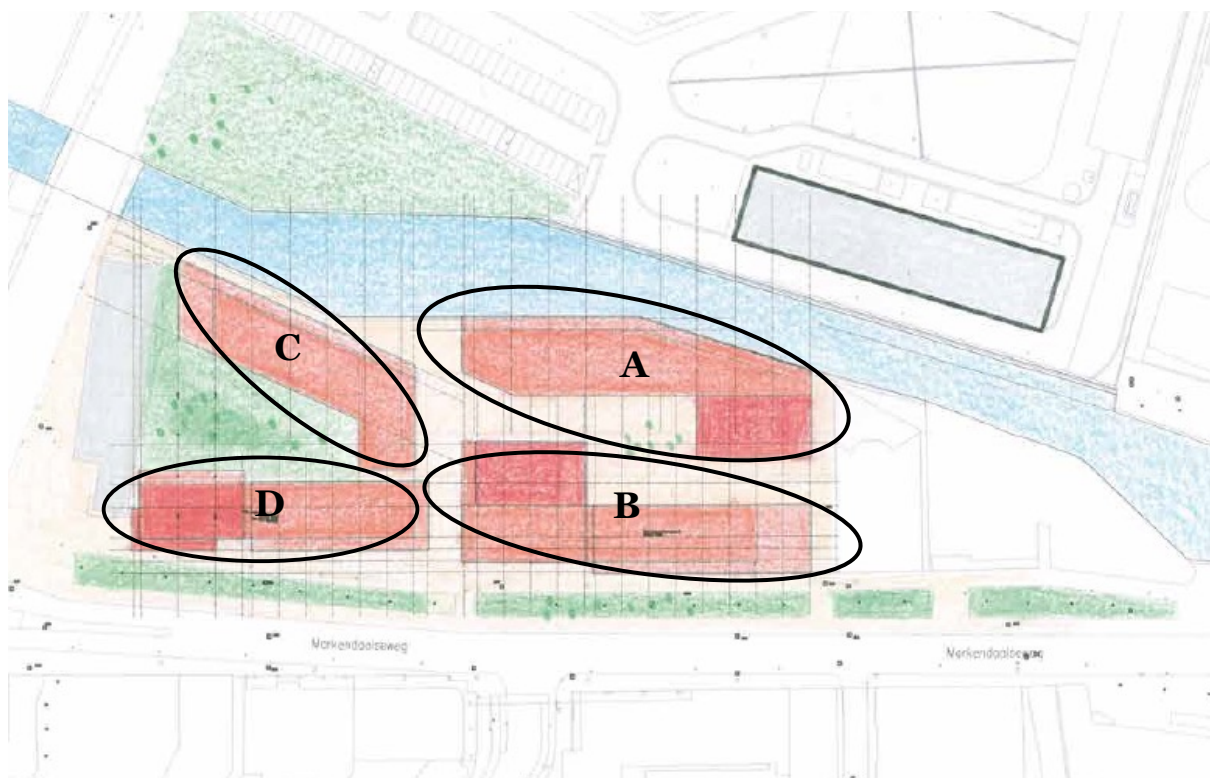
Een gedeelte van de nieuwe bebouwing grenst bij de Markendaalseweg direct aan de straat. Bij het realiseren van een woning direct aan de straat vinden mensen het vaak vervelend als er direct inkijk in de woning is door voorbijgangers. Vaak worden er dan lange gordijnen voor de ramen gehangen waardoor er een verlaten straatbeeld ontstaat. Door met niveauverschil te werken kan dit gedeeltelijk opgevangen worden. Direct wonen aan de straat wordt in een hoogstedelijk omgeving als deze locatie is niet aantrekkelijk gevonden door de beschreven doelgroepen. Andere oplossing is dat er op straatniveau beperkt commerciële ruimte voor

dienstverlening wordt aangeboden.

## H5 Aanbevelingen

Voor het verder vorm geven van het stedenbouwkundig plan en de verschillende woningtypen op de locatie van het voormalige UVW kantoor worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Positioneer de verschillende bebouwingen in een specifieke categorie, zie onderstaande stedenbouwkundige schets met voorstel:
  - Deel A: koopappartementen van 80 tot 140 m<sup>2</sup>;
  - Deel B: mix van huurappartementen van 90 tot 120 m<sup>2</sup> en koopappartementen van 60 tot 90 m<sup>2</sup>, ieder met aparte ontsluiting;
  - Deel C: koopappartementen van 60 tot 110 m<sup>2</sup>
  - Deel D: mix van huurappartementen van 60 tot 90 m<sup>2</sup> en koopappartementen van 60 tot 80 m<sup>2</sup>, ieder met aparte ontsluiting;
- In de plinten van blok B en D beperkte commerciële ruimte aanbieden voor dienstverlening;



- In deel A en deel C de grotere appartementen op hoger gelegen verdiepingen programmeren;
- Buitenruimten zoveel mogelijk op de westzijde realiseren;
- Zoveel mogelijk privacy op de buitenruimte creëren;
- Er moet een directe route van de parkeergarage naar het appartement zijn;
- Huurappartementen niet groter dan 120 m<sup>2</sup> aanbieden;
- Doordat er verschillende gebouwen met een eigen identiteit ontstaan kunnen de

- gebouwen tegelijkertijd in de markt worden gezet.
- Door het hoge aantal kan er wel onderlinge concurrentie tussen koopwoningen in de verschillende delen optreden. Om dit te verminderen kan ook eerst de verkoop van de woningen in blok A, C en D gestart worden en op een later tijdstip blok B. Dat geeft ook nog de ruimte om het programma eventueel aan te passen in dit blok n.a.v de ervaring bij de verkoop van blok A, C en D.
  - Bij de geadviseerde prijsrange wordt de volgende gemiddelde verkoopsnelheid verwacht:
    - Koopappartementen 60 -80 m2: 6 per maand
    - Koopappartementen 80-100 m2: 5 per maand
    - Koopappartementen 100-120 m2: 5 per maand
    - Koopappartementen 120-140 m2: 3 per maand