

Bredase Vastgoedmarktmonitor 2007



Gemeente Breda



Gemeente Breda

Onderzoek en Informatie

**Bredase
vastgoedmarktmonitor
2007**

Publicatienummer: 1442
Datum: oktober 2007

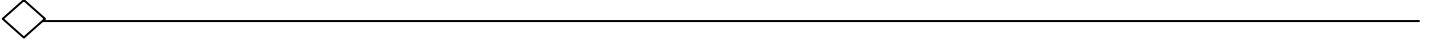
In opdracht van:
Afdeling O&I

Uitgave:
Gemeente Breda
Afdeling Onderzoek en Informatie
Projectnummer: 1138

Claudius Prinsenlaan 10
4811 DJ Breda
Telefoon 076-5293513
E-mail: onderzoek@breda.nl
Bronvermelding verplicht



1.	Samenvatting	5
2.	Woningmarkt	11
2.1.	Landelijke woningmarkt	11
2.2.	Lokale woningmarkt	15
2.3.	Waardering wonen in Breda	27
2.4.	Woningbouwproductie	29
2.5.	Marktanalyse	31
3.	Kantorenmarkt	35
3.1.	Landelijke kantorenmarkt	35
3.2.	Lokale kantorenmarkt	36
3.3.	Werkgelegenheidsfunctie kantoorgebieden	42
3.4.	Leegstand	44
3.5.	Breda als internationale vestigingsplaats	46
3.6.	Geplande kantoorontwikkeling in de stad	46
3.7.	Marktanalyse	47
4.	Winkelmarkt	51
4.1.	Landelijke winkelmarkt	51
4.2.	Lokale winkelmarkt	52
4.3.	Werkgelegenheid detailhandel	59
4.4.	Marktanalyse	60
5.	Bedrijventerreinen en bedrijfsruimten	63
5.1.	Landelijke ontwikkelingen	63
5.2.	Bedrijventerreinen lokaal: uitgifte en aanbod	65
5.3.	Bedrijfsruimten lokaal	68
5.4.	Werkgelegenheid	76
5.5.	Marktanalyse	78
	Bijlage 1. Verantwoording geraadpleegde bronnen en gebruikte gegevens voor de Bredase Vastgoedmarktmonitor	81
	Bijlage 2. Begrippenlijst	85
	Bijlage 3. Literatuur	89





1. Samenvatting

De vastgoedmarktmonitor 2007 geeft in het algemeen een positief beeld van de Bredase vastgoedmarkt. De gunstige economische ontwikkelingen hebben er toe bijgedragen dat de neergaande lijn in de verschillende segmenten is omgeslagen in een opgaande lijn. De vraag naar woningen en commercieel vastgoed wordt extra positief beïnvloed doordat zowel personen als (internationale) bedrijven zich graag in Breda vestigen. Daarnaast heeft Breda haar positie op het terrein van detailhandel en toerisme flink versterkt. De verschillende segmenten van de vastgoedmarkt hebben allen hun eigen karakteristiek. Evenals landelijk, blijft ook in Breda, de woningmarkt krap. De spanning is in Breda nog groter dan elders. De huizenprijzen liggen boven het landelijke gemiddelde en stijgen bovengemiddeld. De looptijd dat huizen te koop staan neemt af, terwijl landelijk de looptijd na een daling in 2006 juist weer stijgt. De krapte op de woningmarkt in Breda lijkt mede te maken te hebben met de geringe woningproductie het afgelopen jaar. De Bredase kantorenmarkt is ruim te noemen maar trekt voorzichtig aan. Het aanbod daalt en de huurprijzen stijgen. De opname is na het topjaar 2005 gedaald, maar nog wel behoorlijk te noemen. De leegstand in Breda is toegenomen. In het eerste kwartaal van 2007 is het aanbod gestegen en lijkt de opname uit te komen op een vergelijkbaar niveau van 2006. De winkelvastgoedmarkt laat duidelijke tekenen van krapte zien. Ondanks een forse uitbreiding van het winkelvastgoed in Breda, is de leegstand flink gedaald. Breda manifesteert zich steeds meer als complete winkelstad, waarbij de uitbreidingen van het doelsegment op de woonboulevard een belangrijke aanvulling blijken te zijn op het funsegment in de historische binnenstad. Breda heeft van de grote steden in Nederland het grootste aantal m² winkelvloeroppervlak per 1.000 inwoners. Na de kantorenmarkt is medio 2005 het herstel van de bedrijfsruimtemarkt ingezet. In 2006 heeft dit herstel zich krachtig voortgezet. Op de bedrijfsruimtemarkt is sprake van een recordopname; de opname van bedrijfsruimte is het afgelopen jaar verdubbeld. Tegelijkertijd nam zowel aanbod als leegstand af. Ook het in vergelijking met andere grote steden hoge huurprijzniveau van bedrijfsruimten in Breda toont aan dat de bedrijfsruimtemarkt zich positief ontwikkelt. Door het versnelde uitgiftetempo van bedrijfsruimte dreigt een tekort te ontstaan aan courant marktaanbod. Het merendeel van het aanbod bestaat uit panden ouder dan tien jaar. Het enige segment dat het afgelopen jaar weinig beweging liet zien is de uitgifte van bedrijventerreinen. Terwijl landelijk de uitgifte van bedrijventerreinen al een aantal jaren aantrekt, bereikte de afgelopen jaren de uitgifte een dieptepunt in Breda. In 2006 is sprake van een licht herstel, de uitgifte is echter nog aanzienlijk lager dan in de jaren 1999/2000. Niet zozeer de achterblijvende vraag is hiervan de oorzaak, maar eerder het ontbreken van voldoende aanbod aan bedrijventerrein. Er zijn weinig keuzemogelijkheden voor nieuwe vestigingskandidaten. Het huidige terreinenaanbod is beperkt en versnipperd.

Aanhoudende vraag vastgoedmarkt gaat samen met relatief hoge leegstand

Afgezien van de woningmarkt en in iets mindere mate de winkelmarkt, tekent zich op de onderscheiden vastgoedmarktsegmenten wat betreft verhuurbaarheid en huurprijs een tweedeling af. Bepalend hiervoor zijn de kwaliteit van het vastgoed en de locatie. Het hogere segment van de vastgoedmarkt laat een duidelijk herstel van de markt zien. Kwalitatief mindere objecten op minder gewilde locaties hebben daarentegen te maken met veel leegstand. Als gevolg daarvan staat de huurprijsontwikkeling voor minder



courante objecten nog steeds onder druk. De FGH Bank¹ geeft dit ook als verklaring voor het gegeven dat landelijk de hoge opname nauwelijks heeft geleid tot een daling van het aanbod. De markt krijgt hierdoor onvoldoende de kans om goed in balans te komen. Het aanbod bestaat steeds meer uit verouderd en deels incourant vastgoed waar weinig vraag naar is. Er is vooral vraag naar nieuw en kwalitatief hoogwaardige vastgoedaanbod. In dit segment is het aanbod echter beperkt. De uitdaging voor de komende periode is dan ook de bestaande voorraad zodanig aan te passen dat het voldoet aan de hoge eisen die daar vanuit de markt aan wordt gesteld.

Van de segmenten van commercieel vastgoed lijkt de Bredase winkelmarkt nog het minste last te hebben van de hiervoor geschetste tweedeling. Weliswaar is ook de levensduur van winkelconcepten steeds korter, maar voor de meeste winkelpanden en winkelcentra in Breda geldt dat ze blijkbaar dermate goed gelegen zijn dat ze gerenoveerd of gerevitaliseerd kunnen worden. Ondanks een forse toename van het winkelaanbod in Breda beperkt leegstand zich bij winkels voornamelijk tot de randen van de binnenstad en een aantal buurtcentra. Ook de winkelhuurprijzen zijn weer aan het stijgen. Zowel de kantoren- als de bedrijfsruimtemarkt hebben het meest last van de tweedeling van de vastgoedmarkt. Het grote aanbod heeft hier een duidelijk drukkend effect op met name de onderkant van de markt. Vooral het aanbod van de nieuwere panden daalt, terwijl de huurprijzen zich positiever ontwikkelen. De oudere panden ondervinden veel concurrentie van hoogwaardige nieuwbouw. Er is met andere woorden enerzijds sprake van een duidelijk herstel van de markt, terwijl anderzijds aan de onderkant van de markt langdurige leegstand dreigt voor een belangrijk deel van het vastgoedaanbod, omdat het niet op de goede locatie ligt of dat het niet binnen aanvaardbare kosten door de eigenaar gerenoveerd of gerevitaliseerd kan worden. Hoewel in Breda ook de onderkant van de markt enigszins aantrekt, lopen beide markten nog steeds het gevaar dat de langdurige leegstand het evenwicht in de markt dreigt te verstoren.

Positieve vooruitzichten Bredase vastgoedmarkt

Voor de komende jaren mag een verder herstel van de vastgoedmarkt verwacht worden. De economie trekt steeds meer aan. Ervaringen uit het verleden wijzen uit dat het herstel van de economie met enige vertraging doorwerkt in de vraag naar vastgoed. De uitgangspositie voor Breda als vestigingslocatie is gunstig. Met de verbreding van de A16 is de bereikbaarheid van Breda aanmerkelijk verbeterd. Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan de HSL Zuid in en rond Breda. Via de snelle shuttleverbinding wordt Breda verbonden met de Noord-Zuid-lijn van de HSL Zuid. Met de bouw van het nieuwe station en het realiseren van de geplande kantoorontwikkelingen, wordt de attractiviteit van Breda als kantorenstad verder versterkt. Aandachtspunt daarbij blijft wel de kwalitatieve discrepantie tussen vraag en aanbod. Terwijl de vraag naar vastgoed aantrekt, is er nog steeds veel hardnekkige leegstand in het minder courante deel van de kantoren- en bedrijfsruimtemarkt. Het is niet te verwachten dat het probleem van de hardnekkige leegstand zich automatisch oplost bij het aantrekken van de markt.

¹ FGH, Vastgoedbericht 2007, maart2007



Hierna worden per segment van de vastgoedmarkt de belangrijkste conclusies samengevat.

Woningmarkt

De Bredase woningmarkt laat een stijging zien van de gemiddelde koopprijzen van woningen. De mediane verkoopprijs van woningen in Breda is in 2006 met 7% gestegen tot € 245.000. Dit ligt boven de landelijke stijging van ruim 5%. Daarmee ligt het prijsniveau van een koopwoning in Breda net als vorig jaar boven het landelijk gemiddelde. De combinatie van de hoogte van de verkoopprijs en de ontwikkeling van verkoopprijzen van woningen, laat zien dat Breda van de grote steden tot de koplopers behoort. De huizenprijzen zijn niet alleen bovengemiddeld, maar ook de gemiddelde stijging van de huizenprijzen van andere grote steden is, op Groningen na, het hoogst in de periode 2002-2007. Met het oplopen van de huizenprijzen daalt de verkooptijd van woningen. De mediane verkooptijd van een woning² in Breda bedraagt in 2006 gemiddeld 62 dagen. Dat is 2 dagen korter dan in 2005. De daling in Breda sinds 2004 is des te opmerkelijker gezien het feit dat de landelijke ontwikkeling pas in 2006 een dalende trend vertoont. Echter de landelijke mediane verkooptijd van een woning is in het begin van 2007 weer gestegen. In het eerste kwartaal van 2007 is de looptijd in Breda verder gedaald.

De bouwproductie blijft in Breda achter bij de landelijke ontwikkelingen. Landelijk vertoont de bouwproductie na 2003 een stijgende lijn. In het afgelopen jaar zijn in Breda 540 woningen gebouwd. Ruim de helft (53%) van de nieuwbouw bestond uit meergezinswoningen (appartementen).

Bij de Bredase woningcorporaties staan 6.350 actief woningzoekenden ingeschreven, zij willen op korte termijn een huurwoning. Er is sprake van een daling van de actieve vraag. Al jaren zijn er meer mensen die zich vestigen in Breda, dan er mensen zijn die uit Breda vertrekken. De binnenlandse vestiging ligt in 2006 iets lager dan in de jaren daarvoor bij een hoger niveau van vertrek. De spanning op de Bredase woningmarkt is in dit verband van groot belang en vormt een belemmering voor het aantrekken van nieuwe inwoners.

Kantorenmarkt

Het herstel van de Bredase kantorenmarkt heeft zich in 2006 en het eerste kwartaal van 2007 verder doorgezet. In 2006 was het totale aanbod 4 keer zo groot als de opname. Hoewel in het topjaar 2005 dit verhoudingsgetal nog 2,9 bedroeg is het getal redelijk. Het wijst op een voorzichtig aantrekkende groei van de opname in verhouding tot het aanbod. In Nederland was het aanbod ruim twee keer zo groot als de opname; de kantorenmarkt in Breda is dus ruimer dan in Nederland als geheel. Terwijl landelijk het kantorenaanbod stijgt, daalt in Breda het kantorenaanbod vanaf begin 2005. Begin 2007 is er echter weer sprake van een stijging. De totale leegstand in Breda is het afgelopen jaar met 6% toegenomen. Positief is dat de hardnekkige leegstand minder snel stijgt dan de totale leegstand.

In de periode na 2000 was de opname van kantoorruimte in Breda met 60.000 m² het hoogst in 2005. In dat jaar waren de meest in het oog springende transacties degenen waarbij de Koninklijke Luchtmacht is betrokken (locaties Eurotower en Verdi in Westerhage). Toch was 2006 geen slecht jaar, want het komt op de tweede plaats in de

2 NVM geeft de verkoopprijs van de gemiddelde woning (mediaan = middelste waarneming in de oplopende reeks van waarden) in plaats van de gemiddelde waarde van de verkoopprijzen (rekenkundig gemiddelde)



rangschikking naar opnameniveau sinds 2000. In het eerste kwartaal van 2007 is ruim 11.000 m² kantoorruimte afgenomen. Net als in 2005 nam in 2006 het kantorenaanbod in Breda af. Op 1 januari 2007 bedroeg het aanbod van kantoorruimte 144.000 m², een daling van 13%. Het aanbod is in het eerste kwartaal van 2007 echter weer gestegen met 10%. Op 1 mei 2007 bedraagt de totale leegstand in Breda 111.600 m² een toename van 6.300 m² ten opzichte van een jaar eerder (een stijging van 6%). Als percentage van de totale voorraad is de leegstand in de afgelopen periode gedaald van 20% in april 2005 naar 17% in 2006. De hardnekkige leegstand (langer dan 2 jaar leeg) is met 4% gestegen, terwijl in de periode daarvoor nog sprake was van een daling van 6%. Deze stijging is wel minder dan de stijging van de totale leegstand (+ 6%). Bijgevolg is het aandeel hardnekkige leegstand in de totale leegstand gedaald van 53% naar 52%. In oktober 2003 was dit aandeel nog 32%.

Wat betreft de huurprijzen van eersteklas kantoorruimten neemt Breda van de grote gemeenten een middenmootpositie in. Het afgelopen jaar werd voor eersteklas kantoorruimte € 155 per vierkante meter per jaar betaald. Dit is een stijging van € 5 per vierkante meter per jaar ten opzichte van 2006. Het huurprijsniveau van de grote steden in Nederland in 2007 verschilt nauwelijks van dat in 2006.

Met de groei van de kantooropname dreigt een tekort te ontstaan aan moderne kantoorruimte in Breda; zeker als de economie verder aan gaat trekken. Ervaringen uit het verleden laten zien dat de opnamecyclus van kantoorruimte twee jaar achter loopt op de economische bewegingen. De kantoorruimte die momenteel in aanbouw is in Breda, is met een kleine 14.000 m² beperkt. Pas na 2010 wordt met Via Breda, met in eerste instantie circa 80.000 vierkante meter kantoorvloeroppervlak, een substantiële uitbreiding van de kantoorruimte in Breda gerealiseerd. Tot die tijd is er beperkte uitbreidingsruimte langs de A16 en op de Claudius Prinsenlaan.

Winkelmarkt

De winkelmarkt in Breda ontwikkelt zich positief. De dynamiek is in het afgelopen jaar toegenomen. Wat betreft verzorgingsfunctie (aantal m² winkelvloeroppervlak per 1.000 inwoners) is Breda in de periode 2004-2006 gegroeid tot één van de belangrijkste winkelsteden van Nederland. De groei van het winkelareaal heeft voornamelijk plaatsgevonden op de woonboulevard. Daarnaast heeft een grote supermarkt (Jumbo) zich in Breda gevestigd. Niet alleen het winkelvloeroppervlak is flink uitgebreid in Breda, ook de winkelleegstand is afgenomen. In 2006 bedraagt de winkelleegstand in Breda 20.000 m². Het leegstandspercentage bedraagt hiermee 6,2%. In 2004 bedroeg de leegstand in Breda nog 24.000 m². Vergelijken met twee jaar geleden is de leegstand in Breda meer afgenomen dan het gemiddelde van de grote steden. In de rangorde van de grote steden verbeterde Breda daarmee haar positie van de 12e naar de 9e plaats. De maximale huurprijs in Breda is gestegen naar € 1025,- per m² wvo. In 2003 werd het maximum bereikt op een niveau van € 825,-. Met het huidige niveau van € 1025,- in 2007 staat Breda op de 10e plaats in de ranglijst van grote steden.

De twee belangrijkste winkelcentra van Breda zijn de binnenstad en de woonboulevard. Door de uitbreiding van de woonboulevard in 2004 met onder meer IKEA, Mediamarkt en BCC is het koopgedrag van de Bredase consumenten veranderd. De belangrijkste verandering is de aankooplocatie van elektrische apparaten en onderdelen; in 2003 deed bijna de helft van de Bredanaars deze aankopen in de binnenstad. In 2006 is dit aandeel teruggelopen naar iets meer dan eenderde. Tegelijkertijd nam het aandeel van de



woonboulevard toe van vrijwel niets naar nog maar net onder het aandeel van de binnenstad. Ook wat betreft woninginrichtingartikelen heeft de woonboulevard haar positie flink versterkt. In 2006 deed ruim helft (54%) van de Bredanaars deze aankopen daar; tegenover 38% in 2003. Deze verschuiving is met name te danken aan het feit dat Bredanaars steeds meer woninginrichtingartikelen in eigen gemeente doen. De Bredase binnenstad is met name belangrijker geworden als aankooplocatie van rijwielen en kampeerartikelen.

Voor de komende jaren zijn er verschillende plannen voor uitbreiding van het winkelareaal in Breda. Met 20.000 m² is de Lange Stallen de laatste verwachte grote uitbreiding aan winkelareaal in de binnenstad. Op de woonboulevard is 6.000 m² aan nieuwe winkels gepland. Verder is in Via Breda ruimte opgenomen voor de realisatie van circa 6.000 m² winkelruimte in de OV-terminal. Met de geplande vestiging van bouwmarkt Hornbach van 23.000 m² wordt een belangrijke uitbreiding van het doe-het-zelf segment in Breda gerealiseerd. Er wordt momenteel een onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid en effecten van nieuwe retailprojecten zoals bij de Bavelse Berg en de stadionlocatie waarbij sprake is van leisure en detailhandel.

Bedrijventerreinen

Zowel landelijk als in Breda is in 2006 de gronduitgifte van bedrijventerrein gestegen. In Breda is de uitgifte gestegen van 7 hectare in 2005 naar 10 hectare in 2006. Dit is een trendbreuk met het verleden. Sinds de piek in de jaren 1999 en 2000 (van 19 hectare) daalde de uitgifte gestaag. Een belangrijk deel van bedrijventerreinengrond is in de afgelopen twee jaar uitgegeven voor bedrijven die zich binnen Breda hebben verplaatst en voor de projectontwikkeling van met name huurhallen. Daarentegen is in de periode 2003-2004 juist veel grond uitgegeven aan bedrijven die nieuw waren in Breda.

Per 1 september 2007 is 27 ha terrein uitgeefbaar in Breda. Een belangrijk deel daarvan (16,6 ha) is reeds gereserveerd door bedrijven. Uiteindelijk blijft er 10,7 ha als vrij uitgeefbaar over. Het vrij uitgeefbaar aanbod is verspreid over een groot aantal locaties. Door herstructurering van bestaande terreinen komt de komende periode 24 ha beschikbaar. Daarnaast heeft Breda nog ruim 90 ha netto aan harde en zachte plannen. Tot 2010 voornamelijk op A16/De Wig en Hoogeind. Voor de periode na 2010 gaat het om 140 ha bruto in Breda West/Prinsenbeek en Bavel Zuid.

Bedrijfsruimte

Uit de Thermometer Bedrijfsruimten van de NVB (Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers) blijkt dat de vooruitzichten voor de nieuwbouw van bedrijfsruimten er goed uitzien. Dit heeft alles te maken met de Nederlandse economie, waarvan de vooruitzichten beter zijn dan in jaren. Conform het landelijke beeld laat ook de Bredase bedrijfsruimtemarkt een herstel van de vraag zien. De opname van bedrijfsruimte is in 2006 meer dan verdubbeld in vergelijking met 2005. De opnameratio (verhouding aanbod:opname) is daarmee gestegen van 30% in 2005 naar 52% in 2006. Dit wijst op een flinke verkrapting van de markt van bedrijfsruimtes. In het eerste kwartaal van 2007 is het niveau van de transacties beduidend lager. Het is echter nog te vroeg om te veronderstellen dat hiermee een dalende trend zal worden ingezet na het topjaar 2006. De toename van de opname van bedrijfsruimte wordt met name bepaald door de transacties op Hazeldonk (48.000 m²) en het IABC terrein in Breda West (41.000 m²). Per 1 mei 2007 werd 236.000 m² bvo aan bedrijfsruimte aangeboden. Dit is 1% meer



dan op 1 april 2006 maar beduidend minder dan op 1 januari 2006 toen het nog om 313.000 m² bvo ging. Dit grote verschil komt door enkele grote transacties in het eerste kwartaal van 2006. Wat betreft ouderdom is het aanbod in de categorie niet eerder in gebruik genomen wat gedaald. Het aanbod van de twee andere onderscheiden categorieën, ouder dan 10 jaar en niet ouder dan 10 jaar, is gestegen.

De (top)huurprijzen van bedrijfsruimten in Breda liggen boven het gemiddelde van de meeste andere grote steden in Nederland. Sinds de vorige vastgoedmarktmonitor is in Breda het aantal aangeboden panden met een huur onder de € 60,- per m² gestegen en het aantal panden met een huur boven de 60 euro per m² gedaald. In de vorige rapportage zagen we nog een tegenovergestelde trend (een stijging van duurdere hallen en een daling van goedkopere hallen). Het aandeel van de goedkopere bedrijfshallen (< € 60) is nu groter dan dat van de duurdere bedrijfshallen (> € 60). De situatie verschilt per bedrijventerrein. Op Emer behoort het merendeel van het aanbod tot de categorie goedkopere huur (< € 60). Ook op Krogten bestaat een groot deel van het aanbod uit goedkope huurpanden (50%).

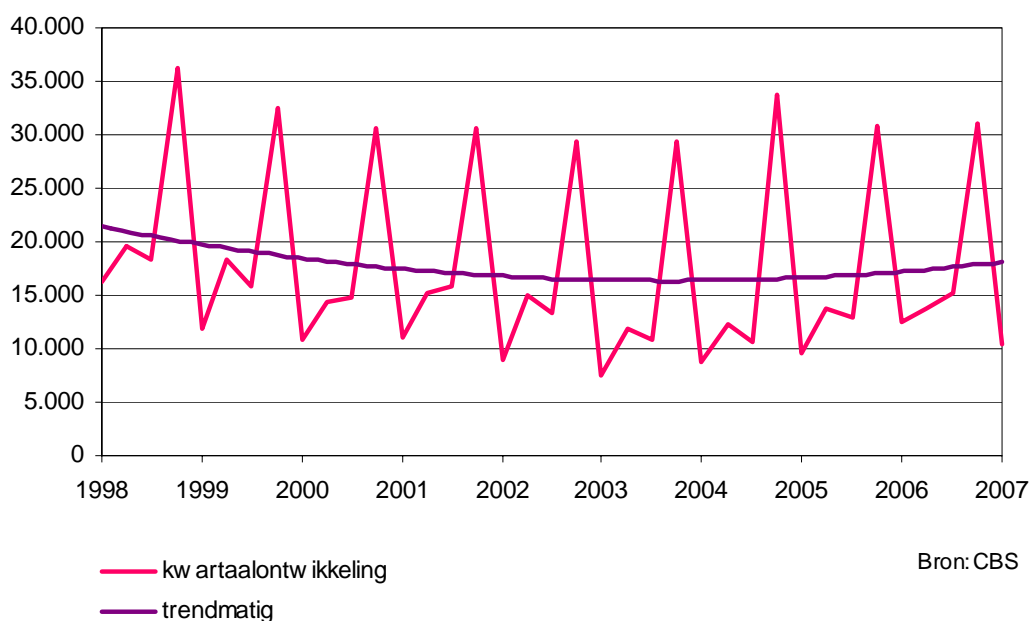


2. Woningmarkt

2.1. Landelijke woningmarkt

Uit gegevens van NVM³ blijkt dat de gemiddelde prijs van de verkochte woning in Nederland in het tweede kwartaal van 2007 wederom verder is gestegen. Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2007 nam de prijs gemiddeld met 2,2 procent toe. Een woning kost medio 2007 gemiddeld 248.000 euro. Als gevolg van een vermindering van het aantal verkooptransacties lijkt de doorstroming op de woningmarkt te stagneren. De prijsstijging op de markt en de stijgende rente waardoor de financieringslasten voor een koopwoning sneller toenemen dan het inkomen van de consument, zorgen voor een verdere verslechtering van de betaalbaarheid. NVM verwacht vooral als gevolg van de sterke vraag van doorstromers op de huizenmarkt een verdere stijging van de koopprijzen. Volgens de Rabobank⁴ blijft het aanhoudende tekort aan woningen een structureel probleem voor de Nederlandse woningmarkt. Een extra probleem voor met name starters vormt de betaalbaarheid van koopwoningen. De betaalbaarheid staat al enige tijd onder druk en zal naar verwachting van de Rabobank nog verder afnemen. De oplopende financieringslasten zijn hier debet aan. Dit komt enerzijds door de flinke stijging van de huizenprijzen in het tweede kwartaal en anderzijds door de oplopende kapitaalmarktrente. De te verwachten toename van het beschikbare gezinsinkomen is onvoldoende om de toename van de financieringslasten te compenseren. Voor 2007 en 2008 verwacht de Rabobank dat de huizenprijzen gemiddeld zullen toenemen. De op volle toeren draaiende Nederlandse economie en het aanhoudende tekort aan woningen ondersteunen deze ontwikkeling.

Figuur 1 Ontwikkeling nieuwbouwproductie per kwartaal (absolute aantallen)



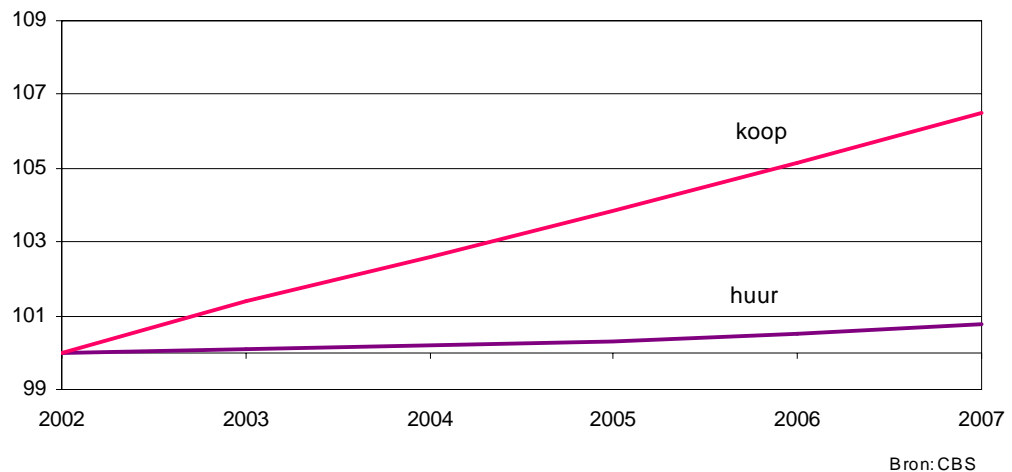
³ NVM, Actuele marktcijfers tweede kwartaal 2007, juli 2007



Woningvoorraad en bouwproductie

Nederland telt op 1 januari 2007 circa 6.970.000 woningen. Sinds 2004 neemt de jaarlijkse bouwproductie toe. Het totale aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen is uitgekomen op 72.382, wat een toename is met 5.366 woningen ten opzichte van de nieuwbouwproductie in 2005. Dit komt overeen met een stijging van 8,0%. We moeten terug tot eind 2001 toen dit aantal voor het laatst werd gerealiseerd. Er worden aanzienlijk meer koopwoningen dan huurwoningen gebouwd. Wel valt op dat de productie van huurwoningen sneller stijgt dan die van koopwoningen. Daar staat tegenover dat veel huurwoningen aan de woningvoorraad worden onttrokken door sloop of omzetting naar koop. De totale voorraad huurwoningen in Nederland neemt dan ook nauwelijks toe.

Figuur 2 Mutatie woningvoorraad Nederland (2002=100)



De vraag is in hoeverre de gunstige woningproductiecijfers ook in 2007 gerealiseerd zullen worden. In het eerste kwartaal van 2007⁵ zijn 10 duizend nieuwe woningen gereedgekomen, ruim 2 duizend woningen minder dan in het eerste kwartaal van 2006. Het aantal gereedgekomen woningen is hiermee met 16 procent afgenomen. Ook het aantal verleende bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen is in het eerste kwartaal van 2007 met 23 procent gedaald ten opzichte van het eerste kwartaal van 2006. Dit is het tweede opeenvolgende kwartaal dat er minder bouwvergunningen zijn verleend.

Reeds enkele decennia kampt Nederland met een kwalitatief woningtekort, dat alleen maar groter is geworden. Zo werden eind jaren '80 jaarlijks ruim 100.000 woningen opgeleverd maar wordt sinds 1999 de kabinetsdoelstelling van jaarlijks 80.000 nieuwbouwwoningen niet meer gehaald. Positief is wel dat het nieuwe kabinet wil investeren in de nieuwbouw van huur- en koopwoningen. In het regeerakkoord is opgenomen dat de woningproductie verhoogd zal worden naar een niveau tussen de 80.000 en 100.000 woningen. Gezien de hiervoor geschetste ontwikkelingen van de woningbouwproductie is het echter de vraag of deze ambitie ook waargemaakt kan worden. De ontwikkelingen in 2006 waren positief, maar nog onvoldoende om de

4 Rabobank, Kwartaaloverzicht woningmarkt, augustus 2007

5 CBS, Persbericht, juni 2007.

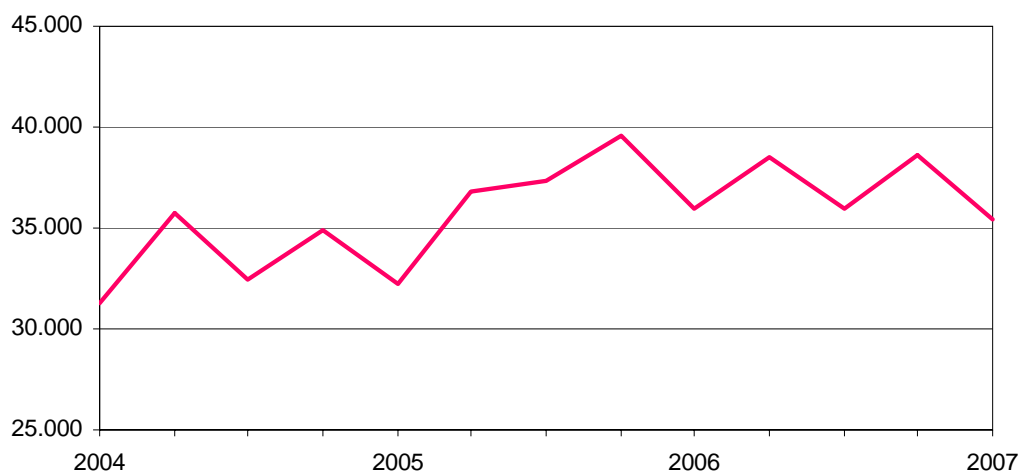


ambities van het kabinet te kunnen realiseren en in het eerste kwartaal van 2007 loopt de productie al weer terug. Daar komt bij dat als gevolg van de gunstige economische ontwikkelingen ook de vraag naar nieuwe kantoren toeneemt, waardoor de beperkte bouwcapaciteit in 2007 verdeeld moet worden over woning- en utiliteitsbouw. Personeelstekorten in de Nederlandse bouwsector gecombineerd met wet- en regelgeving maken het moeilijk om de wenselijke significante toename in het bouwvolume te realiseren.

Vraag en aanbod bestaande bouw

Het landelijk NVM-aanbod van bestaande woningen bedroeg 82.000 in oktober 2006, dat is 1.000 hoger dan in oktober 2005. In 2006 zijn in totaal 149.000 woningen bij de NVM afgezet, een stijging van 3.000 woningen ten opzichte van 2005. Wel is vanaf het derde kwartaal van 2006 een dalende trend ingezet. Ook in het eerste kwartaal van 2007 is het aantal transacties lager dan in het eerste kwartaal een jaar eerder.

Figuur 3 Aantal transacties NVM Nederland (absolute aantallen)



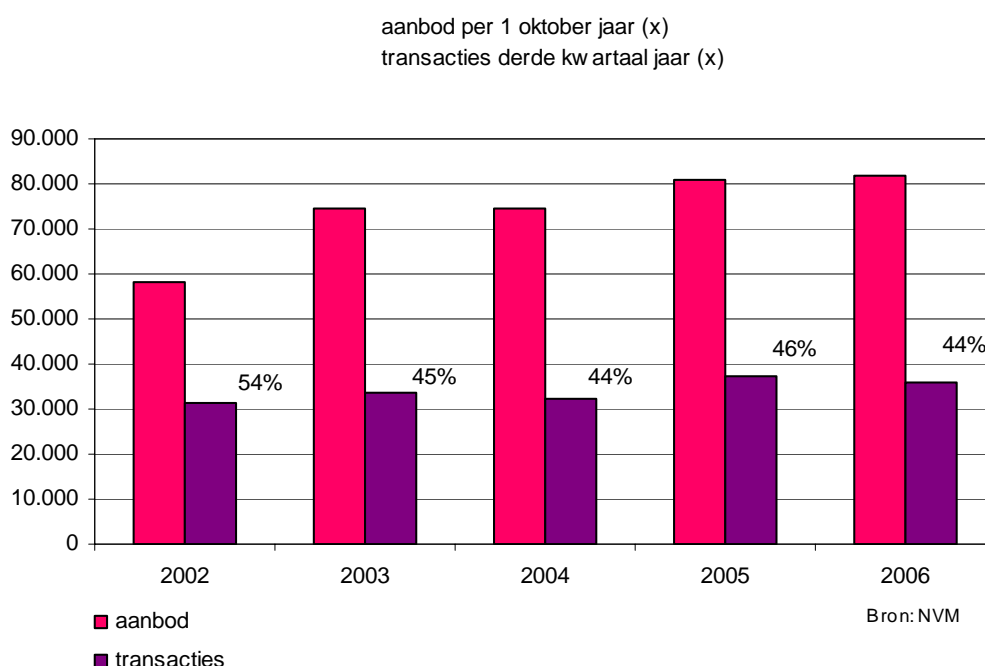
Bron : NVM

De Nederlandse verhoudingsratio opname / aanbod bedraagt 44% (derde kwartaal 2006). Een daling met 2 procentpunten ten opzichte van 2005. De woningmarkt is dus wat ruimer geworden. Uit cijfers van Dynamis blijkt wel dat de markten voor woningen uit het lagere segment krapper zijn dan de markten voor woningen uit het hogere segment. Zo is de markt voor rijwoningen in Nederland met 54% het meest krap. Echter de markt voor appartementen komt met 50% daar dicht bij in de buurt. De markt voor twee-onder-één-kap woningen kent een ratio van 43%, terwijl de woningmarkratio voor vrijstaande woningen op slechts 25% uitkomt. Ondanks het feit dat de woningmarkt in Nederland ruimer wordt, stijgen de prijzen.

Uit cijfers van het Kadaster blijkt dat de gemiddelde koopsom in september 2006 €241.654,- bedraagt en dat is vergeleken met een halfjaar daarvoor 5% duurder. Voorheen was een trendmatige prijsstijging van 1% per kwartaal waar te nemen, dit halfjaar zit de stijging daar iets boven. Uit cijfers van de NVM blijkt ook dat prijzen blijven stijgen. De mediane transactieprijs voor een woning ligt in het derde kwartaal net iets onder de gemiddelde prijs van het Kadaster, namelijk €239.000,-. Dat is een stijging van 5,3%. In het eerste kwartaal van 2007 bedraagt de mediane verkoopprijs €238.000,-. Dat

is lager dan in het derde kwartaal van 2006 maar ten opzichte van het eerste kwartaal van 2006 een stijging van 4,3%. Met name vrijstaande woningen zijn relatief sterk in prijs gestegen (bijna 6%). Bij de overige woningtypen ligt de prijsstijging rond 3,5% begin 2007. Het aantal dagen dat een woning bij een NVM makelaar te koop stond (mediane looptijd) is in 2006 afgenomen van 85 naar 82 dagen, een daling van 3%. In 2005 was nog sprake van een stijging van bijna 4%. De looptijd is het meest gedaald bij appartementen, tussen- en hoekwoningen (rond – 6%). Maar ook bij de 2-onder-1-kap woningen en vrijstaande woningen is de mediane looptijd licht gedaald.

Figuur 4 Aanbod en transacties Nederlandse woningmarkt



De vooruitzichten voor de Nederlandse koopwoningmarkt zijn gematigd positief⁶. De economische groei zet ook in 2008 door. Daarnaast dragen ook de ontwikkelingen op de arbeidsmarkt bij aan de vooruitzichten voor de Nederlandse koopwoningmarkt. Meer mensen gaan aan het werk en de werkloosheid daalt. Hierdoor kan de vraag naar woningen toenemen. Voorts is in enkele segmenten van de arbeidsmarkt de krapte reeds voelbaar en ontstaat loonruimte. Bovendien verwacht Rabobank dat de nieuwbouwproductie ook in 2007 achter zal blijven bij de doelstellingen van het Ministerie van VROM, waardoor de krapte op de woningmarkt ook de komende jaren voelbaar blijft.

Er zijn echter ook minder positieve ontwikkelingen. Zo is de rente de afgelopen tijd aardig opgelopen, zeker wanneer die wordt vergeleken met het laagste niveau in het najaar van 2005. De lasten van een hypotheek nemen hierdoor toe. Gezien de verwachte ontwikkeling van de kapitaalmarktrente zal de hypotheekrente naar verwachting ook in 2007 en 2008 blijven stijgen. Daarnaast zijn de huizenprijzen gestegen en dit zal ook in 2008 het geval zijn volgens Rabobank. Hierdoor zijn de afgelopen tijd de financieringslasten van een eigen woning toegenomen en voor 2007 en 2008 wordt een verdere toename verwacht.

⁶ Rabobank, Kwartaalbericht Woningmarkt, mei 2007.



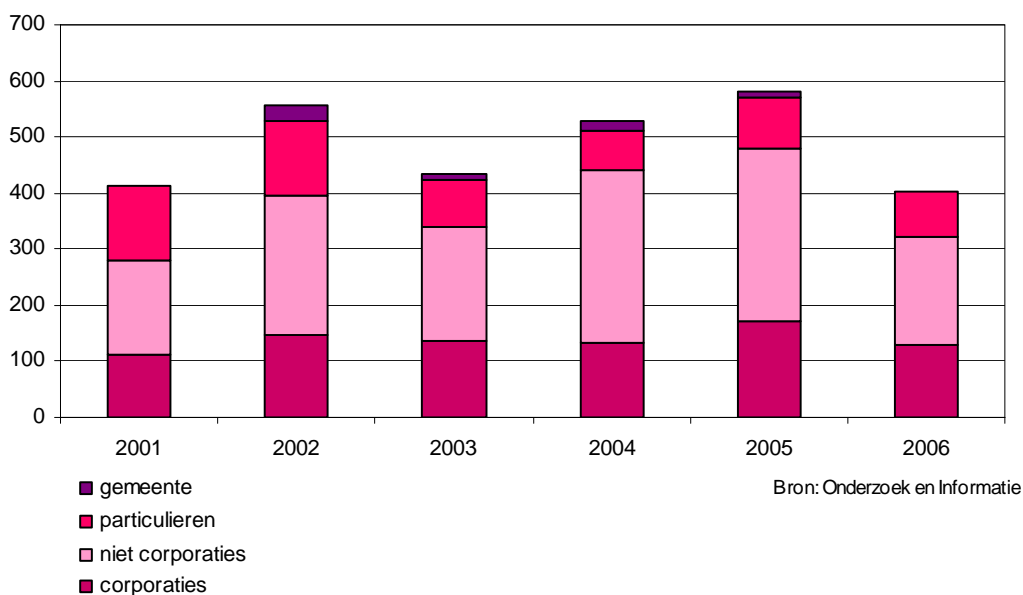
De bovenstaande ontwikkelingen hebben effect op de betaalbaarheid van koopwoningen. Naar verwachting zullen de toegenomen financieringslasten niet volledig gecompenseerd kunnen worden door de positieve inkomenseffecten. De betaalbaarheid van koopwoningen zal dan ook naar verwachting afnemen. Wel wordt verwacht dat de daling van de betaalbaarheid de komende jaren wat zal afnemen, zowel voor starters als voor doorstromers.

Als gevolg van een per saldo wat verslechterde betaalbaarheid van koopwoningen, in combinatie met een versnellende toename van het aanbod, verwacht Rabobank dat de stijging van de huizenprijzen wat zal afvlakken. Al met al wordt voor 2007 en 2008 een nominale stijging van de gemiddelde huizenprijs met respectievelijk 4,25% en 3,25% voorzien.

2.2. Lokale woningmarkt

Op 1 januari 2007 telt Breda 170.495 inwoners, een stijging van 0,4% ten opzichte van een jaar eerder. De totale woningvoorraad is met 0,7% gegroeid tot een totaal van circa 74.500 op 1 januari 2007, met een grote diversiteit naar woningtype en woonmilieu.

Figuur 5 Omzettingen woningen van huur naar koop Breda



De omvang en samenstelling van de woningvoorraad verandert als gevolg van nieuwbouw, sloop en verkoop van huurwoningen. De toename van het aandeel koopwoningen in de totale voorraad heeft te maken met het feit dat verreweg het grootste deel van de nieuwbouw uit koopwoningen bestaat. In 2006 zijn in Breda 540 nieuwe woningen gebouwd, waarvan 374 koopwoningen en 166 huurwoningen (60% is door de corporaties gerealiseerd). Anderzijds zijn 47 woningen door sloop aan de woningvoorraad onttrokken, waarvan het leeuwendeel te vinden is in de huursector. Daarnaast verandert de samenstelling door omzettingen van huur naar koop. Jaarlijks worden in Breda gemiddeld zo'n 500 woningen omgezet van huur naar koop. In 2006 waren dat er wat minder, namelijk 400. Voor tweederde betreft dat niet-corporatie woningen (o.a. institutionele beleggers en projectontwikkelaars). Een en ander resulteert per saldo tot een afname van het aantal huurwoningen (ondanks de nieuwbouw) in 2006

met een kleine 200 woningen en een toename van de voorraad koopwoningen met ruim 700. Het aandeel koop in de totale woningvoorraad groeit gestaag. In 2000 was de verhouding tussen koop en huur precies fifty-fifty. In 2007 is het percentage koop gestegen tot 58,4%.

Op 1 januari 2007 telt Breda 20.500 corporatiewoningen die een bereikbare huur hebben. Dat is een afname van 300 ten opzichte van een jaar eerder. Het gaat hierbij om een huurniveau tot en met € 485 per maand. Dit betreft 87,1% van het totale aantal huurwoningen. In 2006 had 88,4% van de corporatiewoningen een bereikbare huur. Van de koopwoningen heeft bijna 8% (3.250 woningen) een bereikbare koopprijs. Dat wil zeggen een WOZ-waarde (prijspeil 2005) van maximaal € 147.500. Het aantal bereikbare koopwoningen is het afgelopen jaar afgenomen met bijna 200 woningen, vooral als gevolg van de herwaardering in 2005.

Aanbod en transacties koopwoningen

Het aantal bij de NVM⁷ te koop staande woningen is in 2006 met 84 afgenomen ten opzichte van 2005 (stand 1 oktober). Deze afname doet zich in alle prijsklassen voor. Bij de duurder woningen (verkoopprijs van meer dan € 270.000) was vorig jaar nog sprake van een stijging van het aanbod.

Figuur 6 Aanbod koopwoningen Breda naar prijsklasse

	tot €135.000	€135.000 - €270.00	€270.000 - €410.000	meer dan €410.000	totaal
1-okt-03	34	484	168	152	838
1-okt-04	53	542	176	209	980
1-okt-05	30	398	209	217	854
1-okt-06	23	368	194	185	770

Bron: NVM

Kijkend naar het woningtype is het aanbod in alle categorieën gedaald, met als uitzondering de vrijstaande woningen. De daling was procentueel het grootste (25%) bij de categorie 2-onder-1-kap. De mediane vraagprijs liet een ander beeld zien: gemiddeld is de vraagprijs gestegen met 4,4% tot een niveau van € 313.429. Bij een onderscheid naar de categorie valt op dat de vraagprijs bij de appartementen en tussenwoningen juist is gedaald.

⁷ NVM heeft naar eigen schatting van NVM in 2007 een markt bereik van 72%.

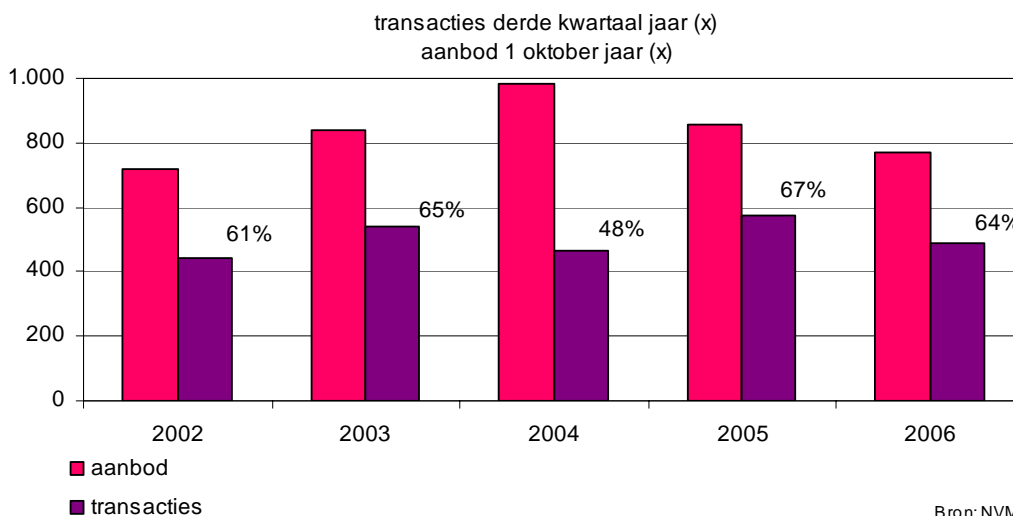


Figuur 7 Aanbod koopwoningen Breda naar woningtype

	aanbod	mediane vraagprijs	aanbod	mediane vraagprijs	opnameratio
	niveau 1-10-2006		% mutatie		%
appartement	243	€ 214.071	-7,60%	-0,90%	65,00%
tussenwoning	175	€ 211.389	-15,50%	-4,60%	92,60%
hoekwoning	103	€ 270.833	-8,80%	5,60%	60,20%
2-onder-1-kap	93	€ 332.028	-25,00%	4,50%	62,40%
vrijstaand	156	€ 599.700	6,10%	3,40%	32,10%
totaal	770	€ 313.429	-9,80%	4,40%	63,60%

De opnameratio geeft de verhouding weer tussen het aanbod van koopwoningen per 1 oktober 2006 en het aantal transacties in het derde kwartaal van 2006. Deze ratio geeft een indruk van de krapte op de woningmarkt: hoe hoger de ratio, des te krapper de woningmarkt. Uit bovenstaande tabel blijkt duidelijk dat er een enorme krapte heerst op de markt van tussenwoningen. In het derde kwartaal is het aantal transacties hier bijna even hoog als het totale aanbod aan het begin van het kwartaal. Aan de andere kant is op de markt van vrijstaande woningen juist sprake van een ruime markt (32%). Bij de overige woningtypen ligt de ratio rond het gemiddelde van 64%. Daarbij moet worden aangetekend dat de markt van 2-onder-1-kap woningen in 2006 beduidend krapper is geworden. In 2005 was de ratio voor hoekwoningen nog 47%. De Bredase woningmarkratio als geheel is in 2006 gedaald ten opzichte van een jaar eerder, namelijk van 67% naar 64%. De woningmarkt in zijn geheel is dus iets ruimer geworden. Dat komt omdat het aanbod is gedaald met 10% terwijl het aantal transacties afnam met 6%. Het beeld van een iets ruimere woningmarkt komt overeen met de landelijke ontwikkeling. Dat neemt niet weg dat de Bredase woningmarkt veel krapper is (64%) in vergelijking tot Nederland als geheel (44%). Bovenstaand beeld is gebaseerd op cijfers van de NVM.

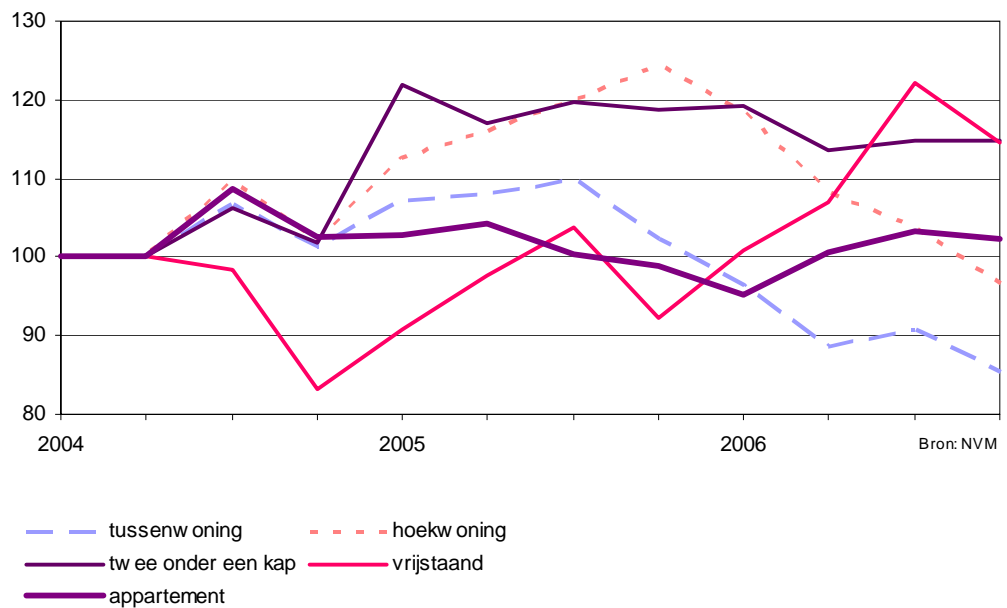
Figuur 8 Aanbod en transacties Bredase woningmarkt





Over geheel 2006 gezien nam het aantal transacties (2072) in Breda af met 6% ten opzichte van 2005 (2191). In de vorige rapportage werd nog gesproken van een stijging. Zoals blijkt uit onderstaande grafiek valt met name de daling bij hoek- en tussenwoningen op. Bij tussenwoningen kan worden gewezen op de grote krapte op de woningmarkt. Dat houdt in dat het aanbod relatief gering is hetgeen ook een rem kan zetten op het aantal transacties. Ook de opgaande lijn bij vrijstaande woningen springt in het oog. Het aantal transacties in het "slappe" eerste kwartaal van 2007 is wel weer gedaald ten opzichte van het vorige kwartaal, maar ligt wel op een beduidend hoger niveau als in het eerste kwartaal van 2006.

Figuur 9 Transacties Breda naar woningtype (excl. nieuwbouw) 2004-2007 (3-kwartaalsgemiddelde, 2^e kwartaal 2004=100)

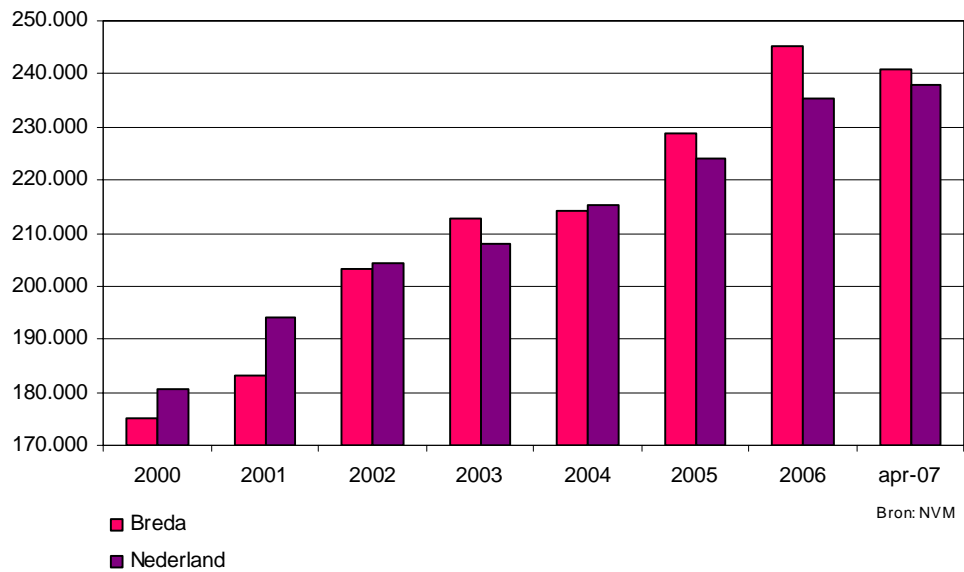


Prijsontwikkeling koopwoningen

De mediane verkoopprijs van woningen in Breda is in 2006 met ruim 7% gestegen tot € 245.000, terwijl landelijk sprake was van een stijging van ruim 5%. Daarmee ligt het prijsniveau van een koopwoning in Breda net als in 2005 boven het landelijk gemiddelde. In het eerste kwartaal van 2007 is de mediane prijs in Breda wel gedaald en in Nederland als geheel gestegen.

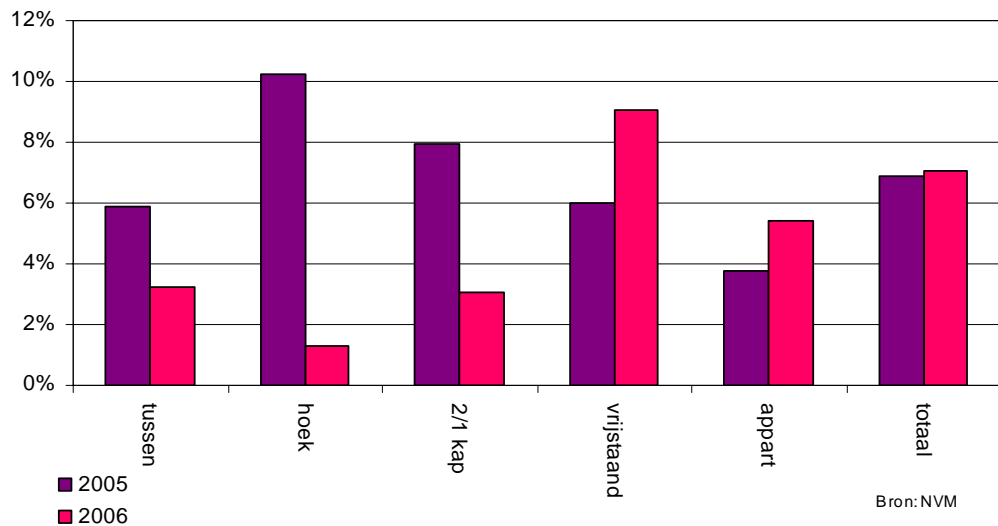


Figuur 10 Mediane transactieprijs totaal woningen (bestaande bouw) in euro's



De verkoopprijs van vrijstaande woningen en, in iets mindere mate, van appartementen is in 2006 fors gestegen in Breda. Daarentegen is de prijsstijging bij de andere woningtypen kleiner dan in 2005. De mediane verkoopprijs van hoekwoningen is het minst gestegen.

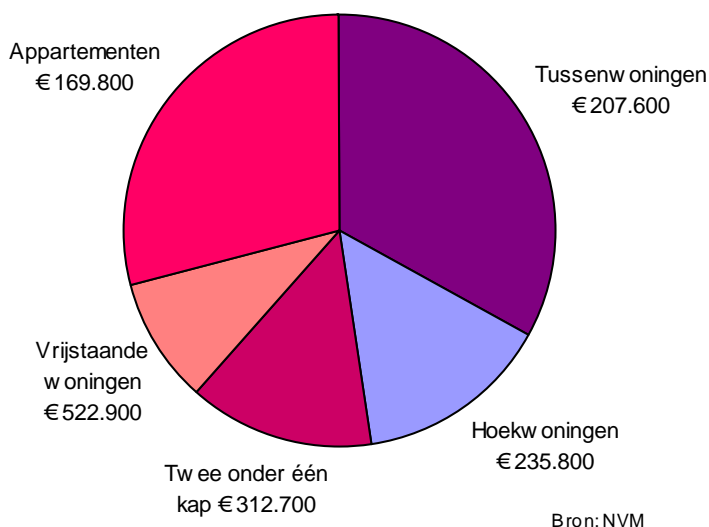
Figuur 11 Stijging (%) mediane transactieprijs op jaarbasis per type woning (bestaande woningen) in Breda



Het merendeel van de verkochte woningen in 2006 betreft tussenwoningen (680) en appartementen (600).



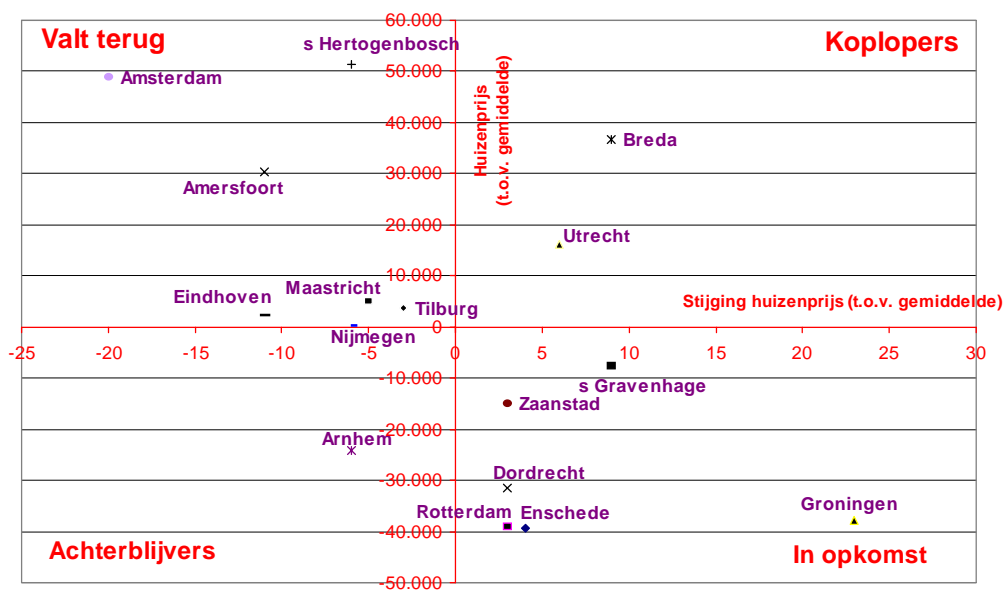
Figuur 12 Aandeel transacties naar woningtype (bestaande bouw) in 2006 incl. de mediane verkoopprijs (totaal aantal transacties = 2072)



Huizenprijzen grote steden

In onderstaande figuur is op basis van marktonderzoek van DIMO.nl en het Kadaster, een vergelijking gemaakt tussen huizenprijzen in de grote steden van Nederland. Op de verticale as staat de afwijking van de gemiddelde huizenprijs in 2007 in een bepaalde stad ten opzichte van het gemiddelde van de grote steden aangegeven. Op de horizontale as staat de stijging van de gemiddelde huizenprijs van een stad in de periode 2002-2007 ten opzichte van de stijging van de gemiddelde huizenprijzen in de grote steden.

Figuur 13 Vergelijking huizenprijzen grote steden



Bron: DIMO, bewerking O&I

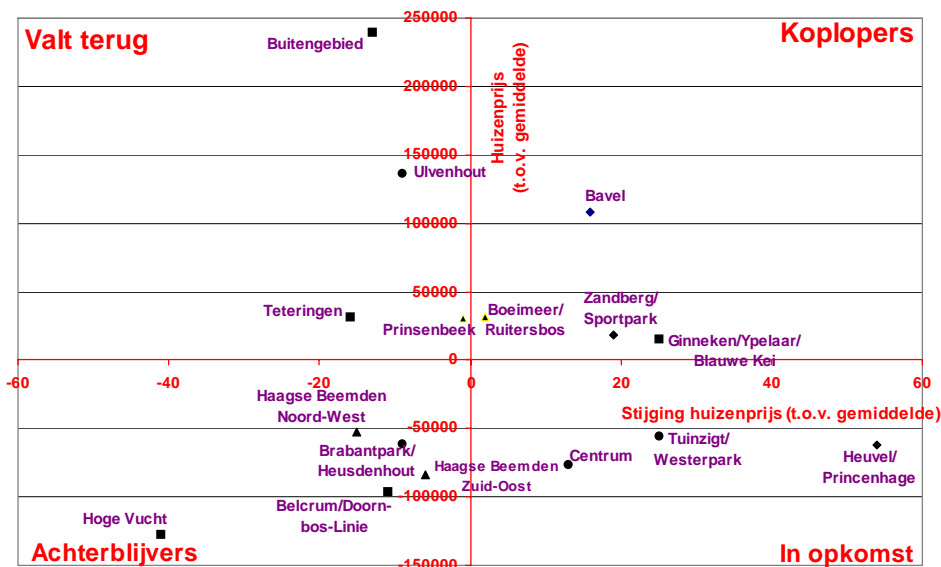


Van de 16 grote steden zijn de huizenprijzen het hoogst in 's-Hertogenbosch. Breda staat wat betreft de gemiddelde verkoopprijzen van huizen op een derde plaats. De combinatie van verkoopprijs en de ontwikkeling van verkoopprijzen van woningen, laat zien dat Breda van de grote steden tot de koplopers behoort. De huizenprijzen zijn niet alleen bovengemiddeld, maar ook de gemiddelde stijging van de huizenprijzen van andere grote steden is, op Groningen na, het hoogst in de periode 2002-2007. De grote achterblijver is Arnhem. De gemiddelde huizenprijs in deze gemeente ligt onder het gemiddelde van de 16 gemeenten en is minder gestegen dan de gemiddelde huizenprijs van de 16 steden. Hoewel de gemiddelde huizenprijs van Amsterdam ver boven het gemiddelde ligt van de grote steden is hij in vergelijking met de gemiddelde stijging van de huizenprijzen van de grote steden het minst gestegen tussen 2002-2007. Groningen is de stad die het meeste in opkomst is. Hoewel de gemiddelde huizenprijs daar onder het gemiddelde van de 16 steden ligt, is hij het meest toegenomen tussen 2002-2007.

Huizenprijzen woongebieden Breda

In navolgende figuur is een vergelijking gemaakt tussen de verkoopprijzen van woningen in de verschillende woongebieden in Breda. Deze gegevens zijn afkomstig van de afdeling Belastingen van de gemeente Breda.

Figuur 14 Vergelijking verkoopprijzen woningen woongebieden



Bron: Afdeling Belastingen

Op de verticale as staat de afwijking van de gemiddelde huizenprijs van het woongebied ten opzichte van het Bredase gemiddelde. Op de horizontale as staat de stijging van de gemiddelde huizenprijs van het woongebied tussen 1998/1999-2006/2007 ten opzichte van de stijging van de gemiddelde huizenprijs in Breda in deze periode. In deze periode zijn de huizenprijzen met 80% gestegen. Koplopers zijn de woongebieden Bavel, Ginneken/Ypelaar/Blauwe Kei, Zandberg/Sportpark en Boeimeer/Ruitersbos. De gemiddelde huizenprijzen liggen boven het Bredase gemiddelde en zijn in de afgelopen acht jaar ook nog eens bovengemiddeld gestegen. Hoge Vucht is de grote achterblijver:



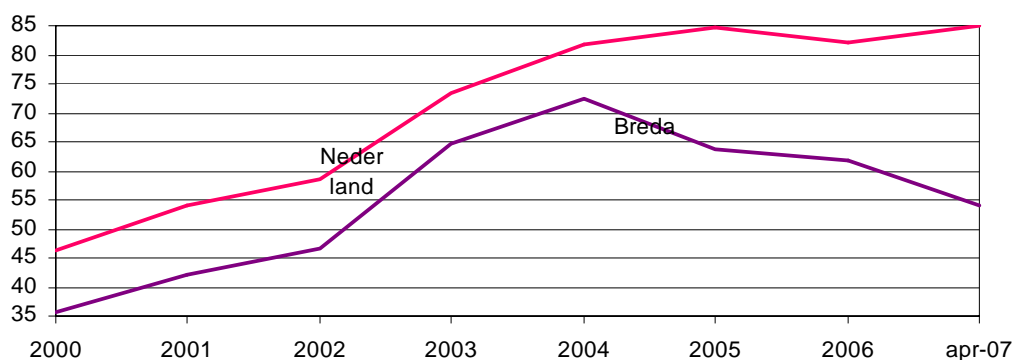
de gemiddelde huizenprijs bevindt zich ver onder het Bredase gemiddelde en is in de periode 1998-2006 het minste gestegen. Ook Haagse Beemden Noord-West, Belcrum/Doornbos-Linie, Brabantpark/Heusdenhout en Haagse Beemden Zuid-Oost behoren tot de achterblijvers. Het woongebied Heuvel/Princenhage is het woongebied wat het meeste opkomt is. De gemiddelde huizenprijs is hier in de periode 1998-2006 het meest gestegen, maar bevindt zich nog wel onder het Bredase gemiddelde. Andere woongebieden in opkomst zijn Centrum en Tuinzigt/Westerpark. Hoewel de gemiddelde huizenprijs in het buitengebied in 2006 ver boven het Bredase gemiddelde ligt is de stijging van de huizenprijzen in vergelijking met de algemene Bredase stijging van de huizenprijzen in de periode 1998-2006 lager. In Teteringen en Prinsenbeek zijn de huizenprijzen bovengemiddeld, maar ook hier blijft de ontwikkeling van de huizenprijzen wat achter.

De WOZ-waarde van koopwoningen geeft een beeld van de samenstelling naar prijs categorie. Bij de WOZ-waarden wordt het prijspeil van 2005 gehanteerd. De prijzen van woningen die na 2005 zijn gebouwd, zijn teruggerekend naar het prijsniveau van 2005. Bijna de helft van de koopwoningen in Breda behoort tot de lage middeldure koop (147.500 tot 240.000 euro). Ruim een kwart behoort tot de hoge middeldure koop (240.000 tot 367.000 euro). Circa 8% behoort tot de goedkope koop (tot 140.000 euro), circa 19% behoort tot de dure koopsector (367.000 euro of meer).

Mediane verkooptijd koopwoningen

De mediane verkooptijd van een woning in Breda bedraagt in 2006 gemiddeld 62 dagen. Zoals de grafiek laat zien staan woningen sinds 2005 steeds korter te koop. Landelijk zet deze daling zich pas in 2006 in. Ook in 2007 lijkt deze daling zich voort te zetten in Breda. Landelijk stijgt de looptijd in het eerste kwartaal van 2007 weliswaar ten opzichte van heel 2006 maar ten opzichte van het eerste kwartaal van 2006 is ook hier een daling waarneembaar.

Figuur 15 Ontwikkeling mediane looptijd in dagen van bestaande koopwoningen in Breda en Nederland, 2000-2007 (jaargemiddelden)

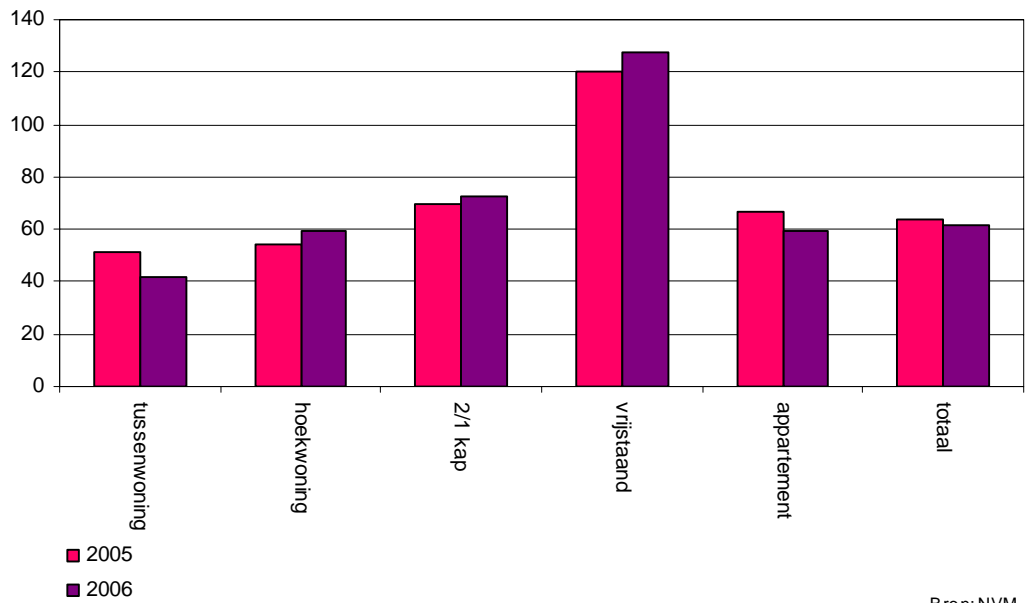


Bron: NVM

De mediane verkooptijd in Breda is het afgelopen jaar gedaald bij tussenwoningen en appartementen. Daarentegen nam de looptijd bij vrijstaande woningen ook in 2006 weer verder toe tot 128 dagen. Daarnaast steeg de verkooptijd van hoekwoningen en 2-onder-1-kap woningen licht.



Figuur 16 Mediane looptijd in dagen per woningtype 2005-2006, gemeente Breda (jaargemiddelden)



Bron: NVM

De huursector

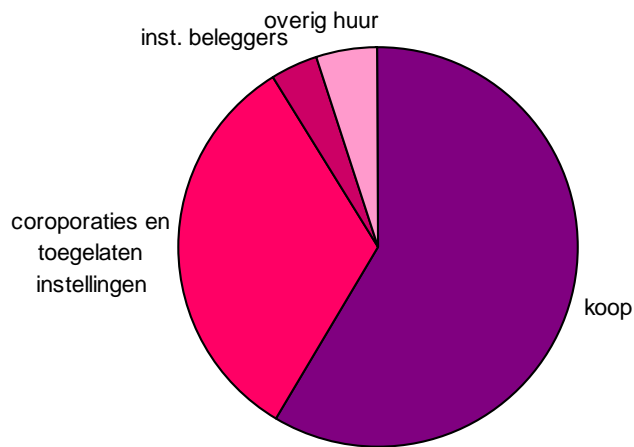
Van de totale Bredase woningvoorraad per 1 januari 2007 bestaat 41,5% uit huurwoningen. Verreweg het grootste deel (79%) hiervan is in eigendom van woningcorporaties (24.435 woningen). Daarnaast is een klein deel in handen van institutionele beleggers (2.848 woningen) en van overige verhuurders (3.697 woningen).

Het aanbod van huurwoningen

Het aanbod van huurwoningen wordt bepaald door een aantal factoren:

- Mutaties in de voorraad door nieuwbouw, verwerving, verkoop en sloop
- Verhuizingen

Figuur 17 Woningvoorraad Breda per 1-1-2007 naar eigendom, totaal aantal woningen: 74.500



Bron: Onderzoek en Informatie



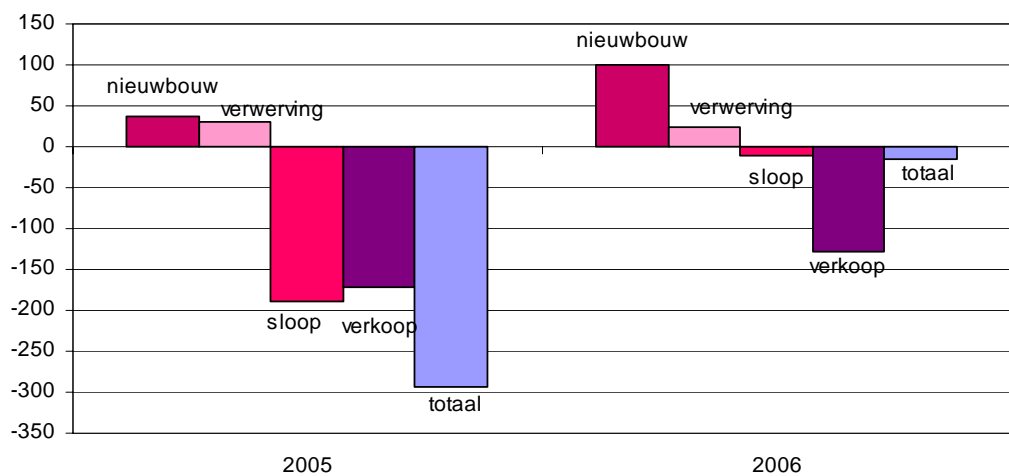
Mutaties in de voorraad

Het aantal huurwoningen daalt elk jaar. Dit komt met name door de verkoop van huurwoningen van institutionele beleggers en overige verhuurders. Maar ook de verkoop van corporatiewoningen draagt hieraan bij.

In 2006 zijn circa 130 woningen verkocht en 10 woningen gesloopt. In 2005 lagen deze cijfers beduidend hoger. Toen zijn er 190 woningen gesloopt en 171 verkocht.

Daarentegen was het aantal nieuwe corporatiewoningen in 2006 hoger dan in 2005. In 2006 waren er 101 nieuwe woningen door nieuwbouw en 23 door verwerving, in 2005 waren dit er respectievelijk 38 en 30. In 2006 was de totale afname van de huurvoorraad kleiner dan in 2005. Het totaal aan nieuwbouw en verwerving door corporaties weegt ongeveer op tegen het totaal aantal aan de voorraad onttrokken woningen.

Figuur 18 Mutaties in het woningbezit Bredase woningcorporaties in 2005 en 2006



Bron: Woonloket Breda & Onderzoek en Informatie

Betaalbaarheid van huurwoningen

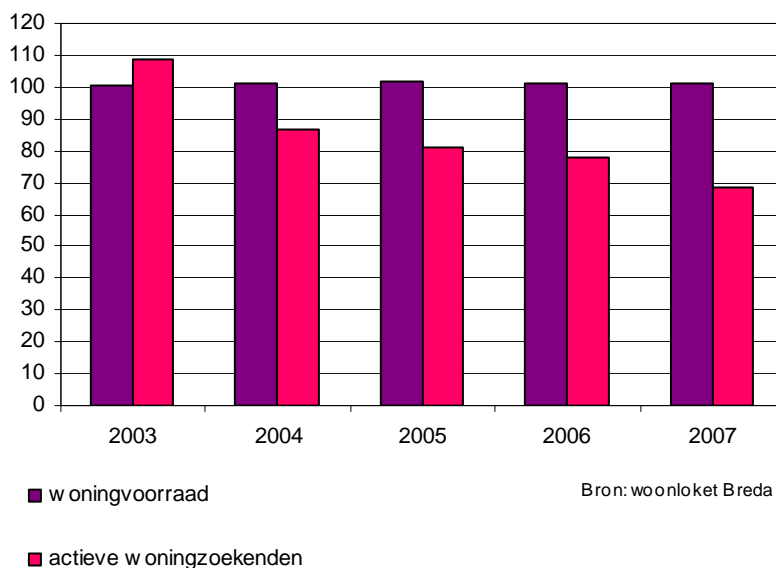
Op 1 januari 2007 telt Breda 20.500 corporatiewoningen die een bereikbare huur hebben. Dat is een afname van 300 ten opzichte van een jaar eerder. Het gaat hierbij om een huurniveau tot en met € 485 per maand. Dit betreft 87,1% van het totale aantal huurwoningen. In 2006 had 88,4% van de corporatiewoningen een bereikbare huur. De meeste woningen van corporaties behoren dus tot de bereikbare huurcategorie. Op 1 januari 2007 ligt het percentage huurwoningen van de woningcorporaties in Hoge Vucht, Princenhage/Heuvel, Brabantpark/Heusdenhout, Tuinzigt/Westerpark, Belcrum/Doornbos-Linie, Centrum en Haagse Beemden NW boven het Bredase gemiddelde. In de overige woongebieden behoort minder dan eenderde van de woningen tot de corporatiewoningen.

De vraag naar corporatiewoningen

Op 1 januari 2007 staan circa 6.350 woningzoekenden bij het Woonloket als actief ingeschreven. Er is de laatste jaren sprake van een daling van de actieve vraag: vanaf 2003 daalt het aantal actief woningzoekenden in Breda. De woningvoorraad bij de corporaties blijft relatief stabiel zodat de krapte op de huurdersmarkt lijkt af te nemen in de loop van de jaren. Daarbij moet wel rekening mee worden gehouden dat niet alle huurwoningen corporatiebezit zijn; van alle huurwoningen is 79% in bezit van corporaties.

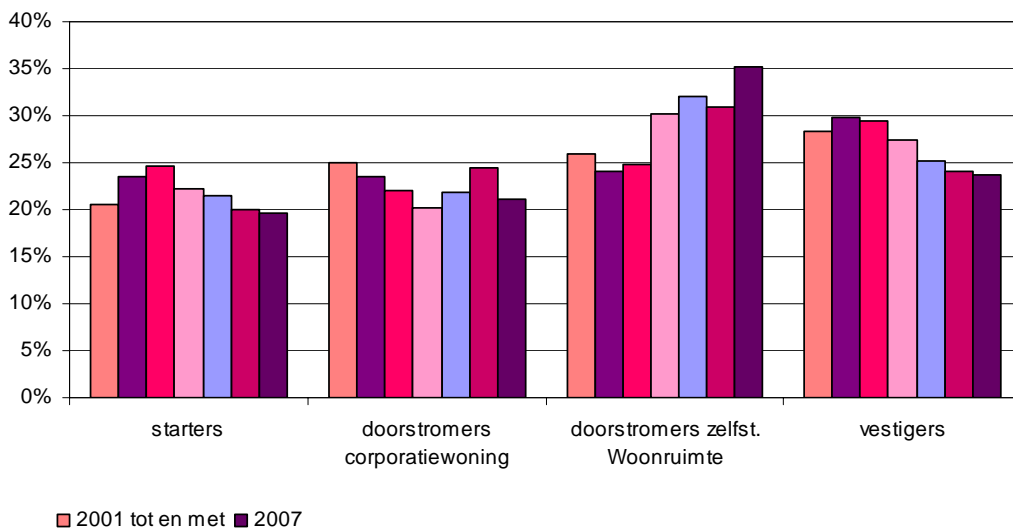


Figuur 19 Actieve woningzoekenden en woningvoorraad bij corporaties 2003-2007 (1 januari 2002=100)



De mutatiegraad, zoals vermeld in de jaarverslagen van Woonloket Breda betreffen altijd de mutaties inclusief de eventuele nieuwbouw in een bepaald jaar. De mutatiegraad van 2002 tot en met 2005 was wisselend: 10 in 2002; 8,8 in 2003; 10,4 in 2004 en 11,1 in 2005.

Figuur 20 Woningzoekenden naar herkomst, 2001-2007 (stand per 1 januari)

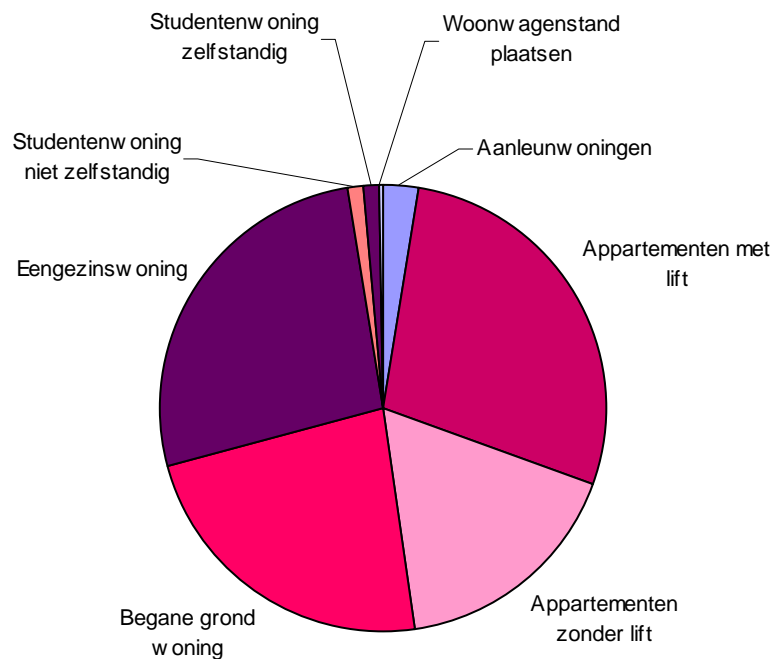


In 2006 was de mutatiegraad 10,45. Dit is minder dan in 2005, maar wel in de ontwikkelingslijn van de jaren ervoor. In 2006 waren gemiddeld 3,88 aanbiedingen per woning nodig voordat een nieuw huurcontract werd getekend. Dat is minder dan in voorafgaande jaren toen de "aanbiedingsgraad" nog 4,2 bedroeg. De woning wordt dus eerder geaccepteerd. Dit geldt met name voor aanleunwoningen, appartementen met lift en beganegrondwoningen. Bij appartementen zonder lift en eengezinswoningen was juist sprake van een stijging van het aantal aanbiedingen.



De gemiddelde inschrijfduur is met 5 maanden gestegen naar 47 in 2006. Vorig jaar was nog sprake van een daling van een half jaar ten opzichte van 2004. De stijging in 2006 komt voornamelijk door de gemiddelde inschrijfduur voor eengezinswoningen die van 48,1 naar 57 maanden opliep. Deze langere wachttijd is het gevolg van een daling in het aanbod. De inschrijvingsduur bij het woningtype appartementen zonder lift liet juist een forse daling zien van 39,6 naar 21,8 maanden. Dit heeft te maken met een afnemende vraag naar dit woningtype. Bij de begane grondwoningen daalde de inschrijvingsduur van 44,6 naar 33,6 maanden. Tevens daalde hier het aantal aanbiedingen per woning.

Figuur 21 Woonwens actief woningzoekenden 1-1-2007



Bron: Woonloket Breda

Verhuizingen en doorstroming totaal Breda

Verhuizingen betekenen doorstroming, waardoor woningen binnen de bestaande woningvoorraad vrijkomen.

Verhuisprocessen worden mogelijk gemaakt door het beschikbaar komen van woningen voor nieuwe bewoning. Het aanbod bestaat uit nieuwbouw en uit vrijgekomen woningen binnen de bestaande voorraad.



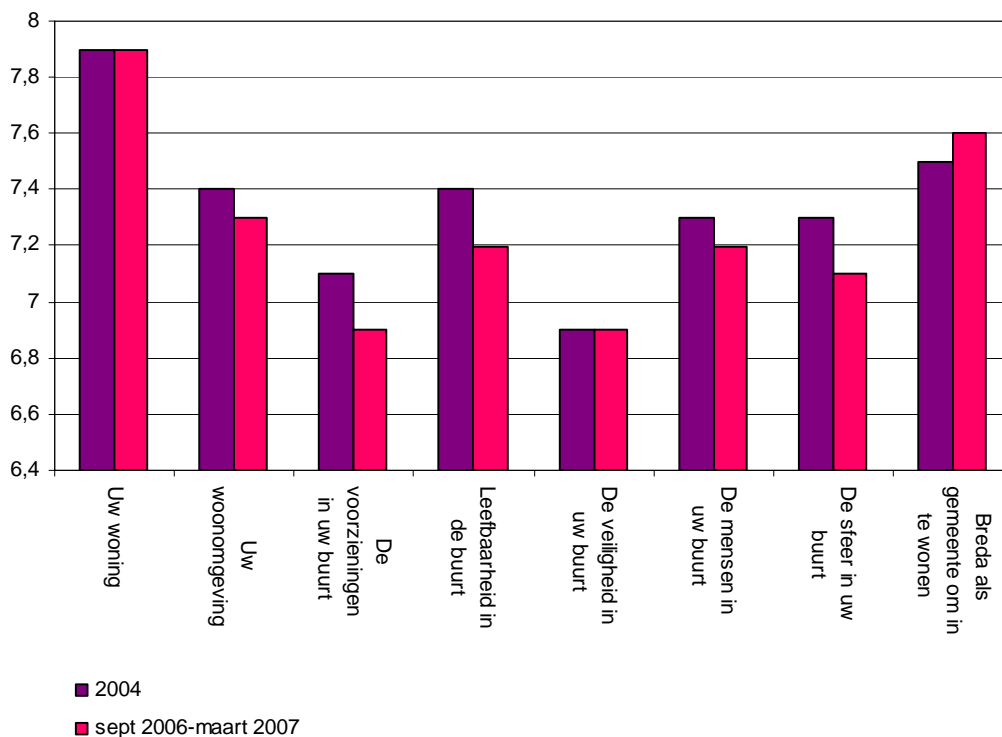
Figuur 22 Doorstroming in bestaande voorraad

Sector	2001	2002	2003	2004	2005	2006
corp huur	1880	1809	1870	2137	2384	2214
corp huur ->koop	70	80	45	70	71	53
overig huur	948	840	738	651	701	732
overig huur ->koop	183	224	206	247	270	185
koop	2387	2384	2444	2551	2694	2679
koop -> huur	6	7	8	13	5	4
totaal	5474	5344	5311	5669	6125	5867

Voor de doorstroming is nieuwbouw een belangrijke factor. In 2004 zijn er 1.600 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Door dit forse aantal kwamen in de jaren daarna verhuisstromen op gang die er mede voor zorgden dat het aantal door verhuizingen vrijgemaakte woningen in de bestaande voorraad in dat jaar steeg. Hoewel een groot deel van de nieuwbouwwoningen koopwoningen zijn, heeft dit ook gunstige gevolgen voor de huursector omdat er altijd in de volgende stappen in de verhuisketens huishoudens van huurwoningen naar vrijkomende koopwoningen migreren waardoor er huurwoningen beschikbaar komen voor aanbod. Bovenstaande tabel laat zien dat het na-ijl effect van het woningbouwprogramma in 2004 begint af te vlakken. Dat komt omdat de woningbouwproductie in 2005 en 2006 veel lager is (rond 500 woningen per jaar).

2.3. Waardering wonen in Breda

Figuur 23 Rapportcijfers betreffende woonaspecten

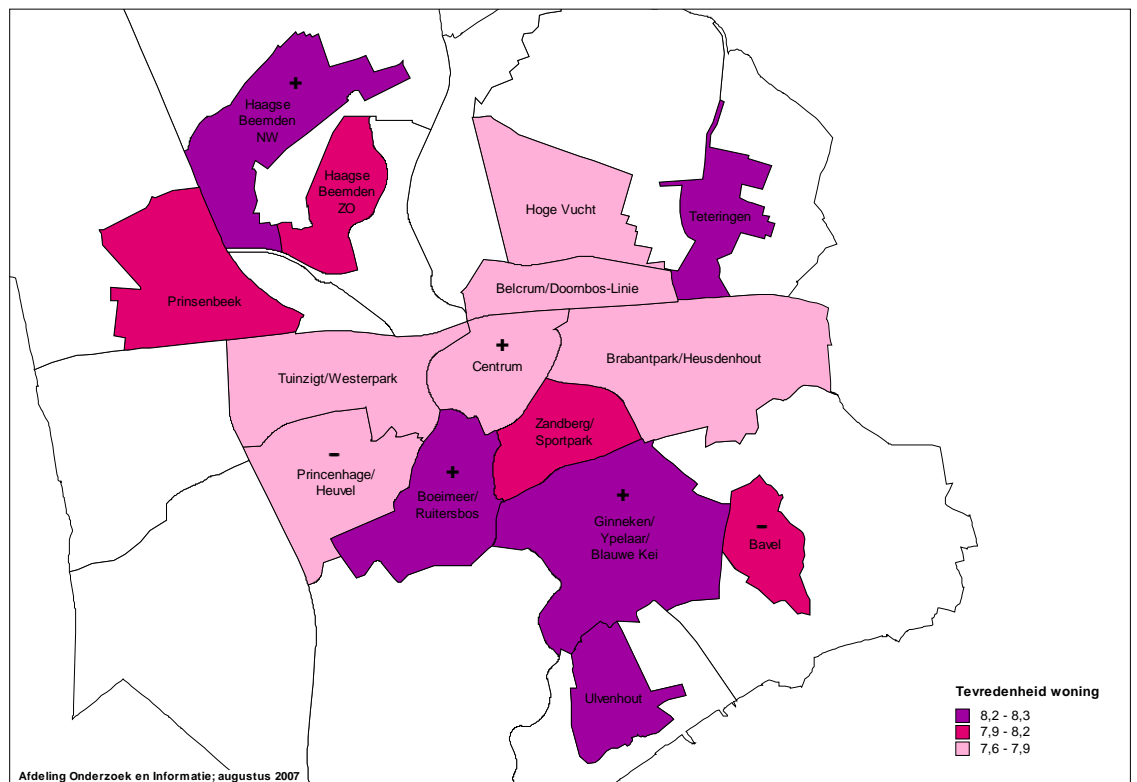


In voorgaande figuur staan de rapportcijfers voor een aantal woonaspecten voor de periode september 2006 – maart 2007 en het jaar 2004 weergegeven. De rapportcijfers zijn ontleend aan een schriftelijke enquête die sinds maart 2006 maandelijks onder Bredanaars wordt gehouden om de leefbaarheid en veiligheid te meten. Breda is met een rapportcijfer van een 7½ een prima gemeente om in te wonen.

Aan veel aspecten die het wonen in Breda aangenaam maken, zoals de woonomgeving, de woning, de leefbaarheid, de buurtbewoners of de sfeer in de buurt, geven Bredanaars een hoog rapportcijfer. Van alle woonaspecten zijn de Bredanaars het meest positief over hun eigen woning. Het algemene oordeel van Bredanaars over de meeste aspecten betreffende het wonen in Breda is in de periode september 2006 – maart 2007 gedaald ten opzichte van het jaar 2004. Het oordeel over Breda als gemeente om in te wonen is echter gestegen.

Onderstaand kaartje over de waardering van de eigen woning geeft weer dat bewoners van de woongebieden Teteringen, Haagse Beemden Noord-West, Boeimeer/Ruitersbos, Ginneken/Ypelaar/Blauwe Kei en Ulvenhout het meest positief zijn over hun eigen woning. De laagste scores, maar nog wel ruim voldoende geven de bewoners van Hoge Vucht, Belcrum/Doornbos-Linie, Centrum, Tuinzigt/Westerpark, Princenhage/Heuvel en Brabantpark/Heusdenhout. Bewoners in Princenhage/Heuvel en Bavel hebben de woning in de periode september 2006 - maart 2007 minder goed beoordeeld ten opzichte van het jaar 2004. Daarentegen zijn de woongebieden Haagse Beemden Noord-West, Centrum, Boeimeer/Ruitersbos en Ginneken/Ypelaar/Blauwe Kei gestegen.

Figuur 24 Teverdenheid woning



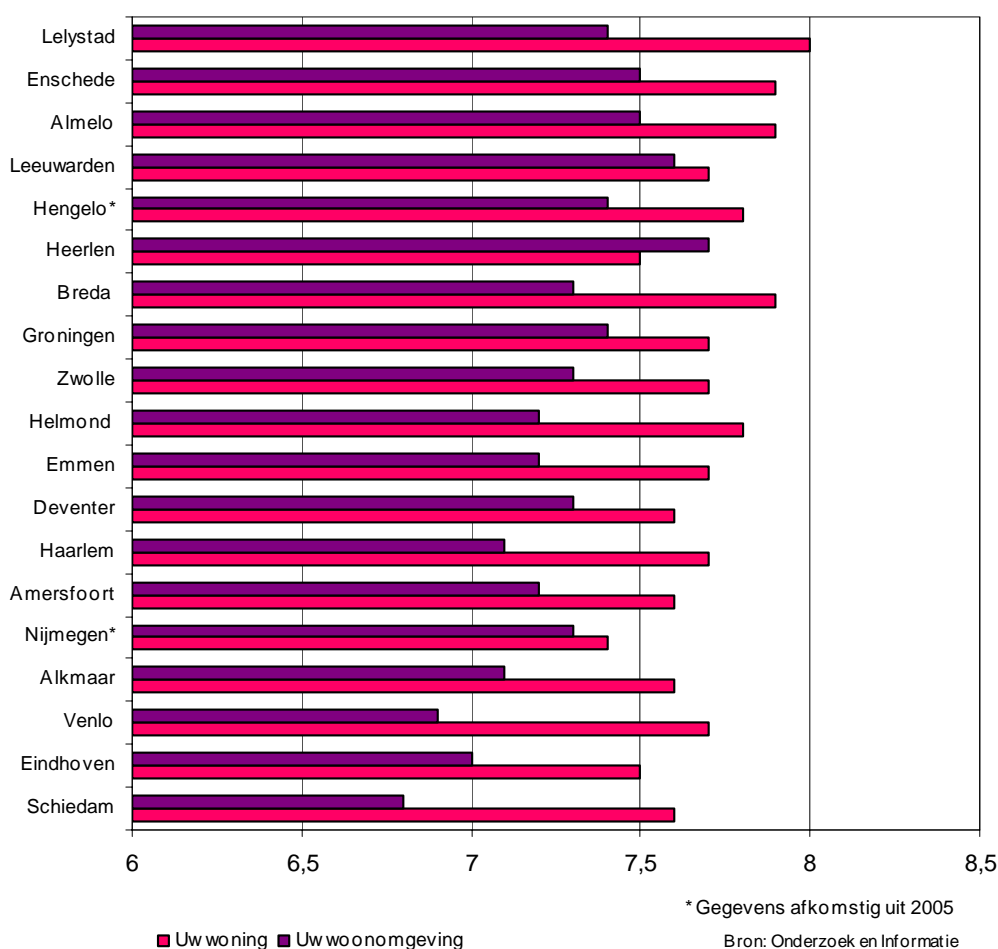


In onderstaand figuur staan rapportcijfers van de woning en woonomgeving weergegeven voor verschillende gemeenten. Breda staat wat betreft het gemiddelde van de twee rapportcijfers op de zevende plaats. Wat betreft het oordeel over de eigen woning staat Breda samen met Enschede en Almelo op een tweede plaats. Wat betreft woonomgeving staat Breda op een gedeelde achtste plaats.

Inwoners van de gemeente Lelystad hebben het hoogste rapportcijfer gegeven voor de eigen woning, namelijk een 8. De gemeente Heerlen en Eindhoven beoordeelden de eigen woning daarentegen het laagst met het rapportcijfer 7,5.

De woonomgeving wordt door de gemeente Heerlen het best beoordeeld met een 7,7. Schiedam geeft de laagste beoordeling voor de woonomgeving, namelijk een 6,8.

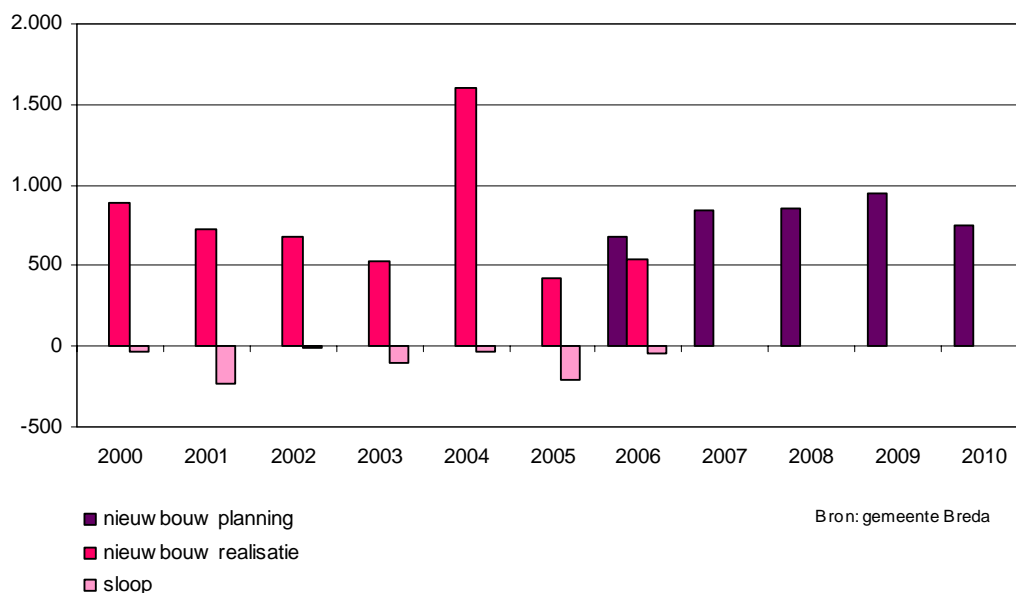
Figuur 25 De rapportcijfers woning en woonomgeving



2.4. Woningbouwproductie

De woningbouwproductie is na een hausse in 2004 relatief beperkt van omvang. Het jaar 2005 was een absoluut dieptepunt en in 2006 is het bouwvolume weer enigszins gestegen naar 540 woningen. Ruim de helft (53%) van de 540 nieuwe woningen bestaat uit meergezinswoningen. In 2005 was dat nog minder dan de helft (47%). Nieuwbouw is met name bepalend voor de doorstroming waardoor binnen de bestaande bouw ook aanbod wordt gegenereerd. Voor de nabije toekomst ligt de nieuwbouwproductie op een niveau van 800 woningen per jaar.

Figuur 26 Gerealiseerde woningbouwproductie en sloop 2000-2006 en geplande nieuwbouw 2007-2010
gemeente Breda



Vestiging en vertrek Breda en Stadsregio Breda

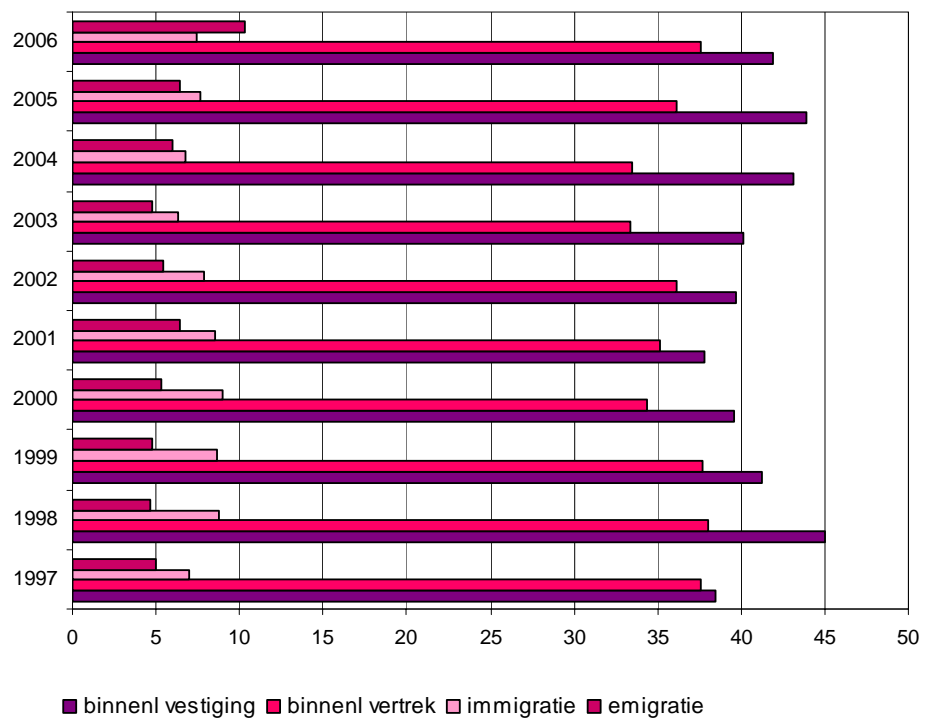
Breda heeft momenteel een omvang van ruim 170.000 inwoners en ligt in een regio met economische en demografische groeiperspectieven. De stadsregio Breda behoort tot de regio's waar de bevolkingsgroei al jaren boven de Nederlands gemiddelde groei uitkomt. Deze bovengemiddelde groei zal zich de komende jaren voortzetten. Als centrumgemeente profiteert Breda het meest van het regionale groeipotentieel.

Breda heeft de ambitie om door te groeien naar ruim 185.000 inwoners in 2020. Vestiging van inwoners en bedrijven dienen te zorgen voor een extra impuls. Het jaarlijkse niveau van geboorte en sterfte is stabiel. De jaarlijkse natuurlijke aanwas bedraagt 500 tot 600 inwoners. De bevolkingstoename van Breda is voor circa 70% het resultaat van het vestigingsoverschot uit binnen- en buitenland. Vanaf 2000 bedroeg dit jaarlijks gemiddeld circa 1.200 inwoners. Hoewel zich schommelingen voordoen is er toch sprake van een patroon. De afgelopen jaren kwamen meer inwoners uit andere gemeenten in Nederland naar Breda, maar vertrokken ook meer Bredanaars. Het binnenlandse vestigingsoverschot nam toe en geeft aan dat Breda een aantrekkelijke woongemeente is. Vanuit het buitenland daalde het aantal vestigers de laatste jaren iets, bij een toename van het buitenlands vertrek. Per saldo nam het buitenlands vestigingsoverschot af.

Door vestiging en vertrek uit te drukken in een gemiddeld cijfer per 1000 inwoners kan een vergelijking worden gemaakt tussen de verschillende jaren. Opvallend is daarbij dat de binnenlandse vestiging in 2006 iets lager lag dan in de jaren daarvoor bij een hoger niveau van vertrek. De spanning op de Bredase woningmarkt is in dit verband van groot belang en vormt een belemmering voor het aantrekken van nieuwe inwoners.



Figuur 27 Vestiging en vertrek Breda (per 1000 inwoners gemiddelde bevolking)



2.5. Marktanalyse

Het jaar 2006 wordt gekenmerkt door een groeiende economie. Ook de komende jaren blijft het bruto binnenlands product groeien met 2,75% per jaar. Door stijgende lonen en werkgelegenheid kunnen de bestedingen toenemen. De kapitaalmarktrente is al gedurende enkele jaren aan het stijgen. Deze stijging zal ook in het komende jaar doorzetten. Het CPB verwacht een lange termijn rente van 4,5% in 2008. Deze stijging is het gevolg van conjuncturele factoren (stijgende investeringen en consumptie) alsmede autonome factoren. De hypotheekrente, die doorgaans de ontwikkelingen van de kapitaalmarktrente volgt, zal hierdoor ook verder toenemen.

Deze conjuncturele ontwikkelingen stimuleren de vraag op de woningmarkt waardoor de huizenprijzen zijn gestegen. Gemiddeld is de verkoopprijs van bestaande koopwoningen in Breda met ruim 7% gestegen in 2006. In 2005 was de stijging minder, namelijk 5%. Landelijk zijn de prijzen gemiddeld met 5% gestegen in 2006.

De vooruitzichten voor de woningmarkt zijn positief. De verwachting is dat de huizenprijzen door de aanhoudende gunstige economische ontwikkeling zullen blijven stijgen in de komende jaren. Zo verwacht Rabobank dat de huizenprijzen in 2007 en 2008 gemiddeld met circa 4,75% en 3,25% zullen stijgen. Het positieve macro-economische beeld ondersteunt de vraag naar koopwoningen. Ook de structurele krapte op de woningmarkt en de beperkte flexibiliteit van het aanbod ondersteunen de verwachte prijsontwikkeling.

Sinds 2004 neemt de jaarlijkse bouwproductie in Nederland toe. Het totale aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen is in 2006 uitgekomen op 72.382, een stijging van 8,0% ten opzichte van de productie in 2005. Ondanks de toegenomen nieuwbouwproductie is het tekort aan woningen in Nederland nog steeds actueel. Ter vergelijking: de beleidsdoelstelling van het kabinet ligt op 80.000 nieuwbouwwoningen



per jaar. De kabinetsdoelstelling lijkt nog verder weg te komen liggen, doordat in de eerste maanden van 2007 de nieuwbouwproductie weer flink is teruggelopen en ook de vergunningverstrekking geeft een dalende lijn te zien.

Rabobank komt tot de conclusie dat de betaalbaarheid van koopwoningen onder druk blijft staan. De verwachting is dat de financieringslasten ook in 2007 en 2008 stijgen. Zowel de hogere huizenprijzen als oplopende rente dragen hieraan bij. De NVM maakt zich in dit kader zorgen over de mogelijkheid om in de toekomst een huis te kopen. Door stijgende prijzen en oplopende hypotheektarieven kunnen de maandlasten met honderden euro's oplopen. Voor starters wordt het steeds moeilijker om een huis te kunnen kopen.

Bredase koopwoningmarkt zeer krap

De krapte op de landelijke woningmarkt is in Breda nog extra voelbaar. De huizenprijzen in Breda behoren tot de hoogste en ook de prijsstijging van de huizen is in Breda hoger dan in de meeste andere steden. De Bredase woningmarktratio is in 2006 weliswaar iets gedaald, maar is met 64% nog steeds erg hoog in vergelijking met het landelijk gemiddelde van 44%. Ook de scherp gedaalde verkooptijd van 73 in 2004 naar 53 in het eerste kwartaal van 2007 duidt erop dat er krapte heerst. Gezien de bij de behoefte achterblijvende woningbouwproductie, het gemiddeld hoge inkomensniveau van Bredanaars en het aantrekkelijke woonmilieu van Breda, is op korte termijn geen verruiming van de Bredase woningmarkt te verwachten.

Bavel, Ginneken/Ypelaar/Blauwe Kei, Zandberg/Sportpark en Boeimeer/Ruitersbos combineren hoge huizenprijzen met gemiddeld hoge prijsstijgingen

Het woongebied Heuvel/Princenhage is het woongebied wat het meeste opkomt is. De gemiddelde huizenprijs is hier in de periode 1998-2006 het meest gestegen, maar bevindt zich nog wel onder het Bredase gemiddelde. Andere woongebieden in opkomst zijn Centrum en Tuinzigt/Westerpark.

Krapte op Bredase huurwoningenmarkt: gemiddelde inschrijfduur is 4 jaar

Op 1 januari 2007 staan bij het Woonloket Breda 22.400 personen ingeschreven voor een huurwoning, een stijging van 1.800. Zo'n 30% wordt aangemerkt als starter op de woningmarkt. Net als vorig jaar staan de woningzoekenden gemiddeld vier jaar ingeschreven. Gemiddeld staan in 2006 tegenover 1 vrijgekomen huurwoning bijna 10 woningzoekenden ingeschreven.

De aanbiedingsgraad is met 3,88 lager dan in 2005 toen dit 4,2 was. Onderzoek van het Woonloket toont aan dat per individuele woningzoekende het aantal weigeringen is gedaald. Woningzoekenden accepteren dus eerder een aangeboden woning. Dit kan ook op toenemende krapte wijzen.

Het aantal ingeschreven woningzoekenden is vooral gegroeid bij de groep 1- en 2-persoonshuishoudens tot 23 jaar jaar. Het overgrote deel van deze categorie (74%) is starter op de woningmarkt. We zien in deze categorie ook het grootste aantal niet-actieve woningzoekenden (maar liefst 85%). Ingeschreven 1- tot 2-persoonshuishoudens in deze categorie zijn dus het minst actief op zoek naar woonruimte. Deze jonge huishoudens hebben zich vooral al ingeschreven om inschrijvingsduur op te bouwen.



Daling actief ingeschreven woningzoekenden, gemiddelde inschrijfduur stabiliseert

Het aantal actief ingeschreven woningzoekenden bij het Woonloket is in 2006 fors gedaald met 900 personen tot 6.350 per 1 januari 2007. Het aandeel van het actief woningzoekenden in het totaal is daarmee verder gedaald van 35% naar 28% in 2007. De grootste vraag is naar appartementen met lift, waar 4.512 woningzoekenden voor in de wachtrijen staan (28% van het totaal aantal woningzoekenden). Ook de vraag naar eengezinswoningen (26,5%) en beganegrondwoningen (23%) is relatief hoog. Het minst is men op zoek naar appartementen zonder lift (17%). De vraag naar aanleunwoningen maakt 2,5% van de totale vraag uit.

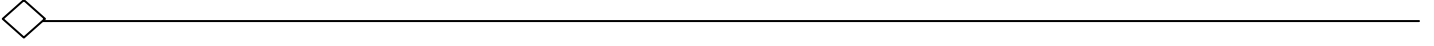
Doorstroming stagneert weer enigszins

Het grote aantal nieuwbouwwoningen 2004 is er mede de oorzaak van dat er in Breda in 2005 relatief veel binnenverhuizingen zijn geweest waardoor de doorstroming werd bevorderd. Dat betekent dat er relatief veel woningen werden vrijgemaakt binnen de bestaande woningvoorraad. In 2006 lijkt het doorstromingseffect van 2004 minder te worden. Voor de komende jaren wordt een verdere stagnering van de woningmarkt verwacht omdat de nieuwbouwproductie na 2004 weer fors is gedaald. In het bijzonder de Bredase aandachtsgroepen zijn aangewezen op het vrijkomen van woningen uit de bereikbare voorraad en zij zullen steeds minder kunnen uitwijken naar een ander segment van de woningmarkt. Vooral het tekort aan vrijkomende huurwoningen in de bereikbare huurklasse leidt tot een grotere spanning tussen vraag en aanbod. Het aantal woningen met een bereikbare huur is in 2006 met 300 afgenomen. De mutatiegraad binnen het bestand van bereikbare huurwoningen was 8,8% in 2006.

Bij de woningcorporaties hebben in 2006 2.517 woningzoekenden een woning geaccepteerd, 175 minder dan in 2005. Hiervan komt 18% een andere corporatiewoning en is 29% een starter.

Breda aantrekkelijke woonstad

De meeste inwoners van Breda zijn tevreden met hun woning; de Bredanaars waarderen hun eigen woning met een gemiddeld rapportcijfer van 7,9. Ook wat betreft woonomgeving steekt Breda positief af bij de meeste andere G30 steden. Vergeleken met 2004 worden verschillende aspecten van leefbaarheid negatiever beoordeeld in 2006. Breda is aantrekkelijk als woongebied voor vestigers van buitenaf. Al jaren zijn er meer mensen die zich vestigen in Breda, dan er mensen zijn die uit Breda vertrekken. Opmerkelijk is de waarneming dus dat de binnenlandse vestiging in 2006 iets lager lag dan in de jaren daarvoor bij een hoger niveau van vertrek. De spanning op de Bredase woningmarkt is in dit verband van groot belang en vormt een belemmering voor het aantrekken van nieuwe inwoners.





3. Kantorenmarkt

3.1. Landelijke kantorenmarkt

De kantorenmarkt draaide het afgelopen jaar in Nederland weer op volle toeren; de opname van vierkante meters ligt op een historisch hoog niveau. Op de kantorenmarkt is met de opname van 1,2 miljoen m² het niveau van het topjaar 2000 geëvenaard. Ondanks de hoge opname is het totale aantal aangeboden vierkante meters toegenomen tot 6,4 miljoen m², wat zorgelijk genoemd kan worden. De ingezette economische groei leidt tot een positief sentiment; ontwikkelaars durven weer te bouwen. Het gevolg is een verdubbeling van het aanbod in nieuwe kantoren. Deze nieuwbouwgolf op de kantorenmarkt zorgt voor meer aanbod. DTZ Zadelhoff verwacht dat deze nieuwe kantoorruimte snel wordt opgenomen. Echter in het bestaande segment zal het leiden tot een zorgelijke situatie. De herontwikkeling van het bestaande aanbod komt maar traag op gang, waardoor ook op lange termijn een situatie van overaanbod zal blijven bestaan. Dat is zeker het geval, als het huidige hoge niveau van bouwactiviteiten aanhoudt, wat verwacht mag worden gezien de korte termijn groeiramingen voor de Nederlandse economie in 2007 en 2008.

Tideway huurt op Minervum in Breda

BREDA - Tideway, onderdeel van het Belgische Dredging International, heeft in het in aanbouw zijnde complex op bedrijventerrein Minervum 1217 m² kantoorruimte met 120 m² bedrijfsruimte en 39 parkeerplaatsen gehuurd. Het complex bestaat uit twee kantoorgebouwen van ieder 1217 m² kantoor en ruim 1250 m² bedrijfsruimte. Met de verhuur aan Tideway is de eerste transactie hier gerealiseerd. Eigenaar is Gendervest Vastgoed uit Eindhoven.

bron: PropertyNL
datum: 21-6-2007
categorie: Kantoor- en bedrijfsruimtemarkt

Het gunstige beeld van de kantorenmarkt lijkt zich niet in 2007 voort te zetten. Volgens het maandblad Vastgoedmarkt is de opname van kantoorruimte in Nederland in het eerste halfjaar van 2007 juist met 9% afgenomen ten opzichte van dezelfde periode in 2006⁸. In totaal werd in de eerste zes maanden van 2007 ruim 917.000 m² kantoorruimte opgenomen. Het is opmerkelijk dat het opgenomen aantal m² kantoorruimte achterblijft bij de eerste zes maanden in 2006. Het betreft een trendbreuk met de halfjaar-op-halfjaargroei van de afgelopen vier jaar. Vooral in het tweede kwartaal van 2007 liep de opname van kantoorruimte terug. Cijfers van Dynamis⁹ geven een iets positiever beeld te zien, maar ook Dynamis constateert een tegenvallende opname in het tweede kwartaal van 2007. Zowel Vastgoedmarkt als Dynamis geven aan dat de dalende trend van het aanbod van kantoorruimte zich in de eerste helft van 2007 voortzet. Aan het einde van het eerste kwartaal van 2007 komt het totaal aantal aangeboden vierkante meters uit op 4,8 miljoen. Dat is 3% minder dan het aanbod een kwartaal eerder en 9% minder dan het eerste kwartaal van 2006. De cijfers van Dynamis geven een verschillende ontwikkeling per regio te zien, zo steeg het aanbod het afgelopen kwartaal juist in Apeldoorn, Breda, Eindhoven, Heerlen, Hengelo en Maastricht. Door de stijging van de opname en de daling van het aanbod is de markt volgens Dynamis een stuk krappere geworden. De

⁸ Maandblad Vastgoedmarkt, nummer 6 2007

⁹ Dynamis, persbericht kantoren, juli 2007



kantorenmarkratio (jaarlijkse opname als percentage van het aanbod) komt voor heel Nederland uit op 48%, een stijging van 16% ten opzichte van vorig jaar. De hoogste ratio's zijn terug te vinden in Tilburg en Den Bosch. In de regio's Nijmegen en Enschede is de kantorenmarkratio relatief laag.

De FGH bank¹⁰ ziet de huurprijzen van kantoorruimte in Nederland als een duidelijke afspiegeling van de huidige marktverhoudingen. De vraag naar kantoorruimte concentreert zich vooral in het hogere segment van de markt, wat maakt dat de prijzen in dit segment stijgen. Ondanks de stijging van de tophuurprijzen is de gemiddelde huurprijs voor kantoren licht gedaald. Het hoge aanbod heeft met andere woorden nog steeds een drukkend effect op de huurprijzen van kantoren. FGH constateert dan ook dat de huurprijsontwikkeling voor minder courante objecten nog steeds onder druk staat. In de markt tekent zich daarom een scherpere tweedeling af, gebaseerd op de kwaliteit van het vastgoed en van de locatie.

Het kantorenssegment blijft het belangrijkste onderdeel van de vastgoedbeleggingsmarkt. Uit een onderzoek van DTZ Zadelhoff¹¹ blijkt dat in de eerste vijf maanden van 2007 voor 3,9 miljard euro in vastgoed is geïnvesteerd. Het lijkt erop dat het hoge investeringsvolume van 2006 (8,5 miljard) in 2007 tenminste zal worden geëvenaard. In 2005 was het totaal belegde vermogen in vastgoed nog circa €2,7 miljard. De investeringen in Nederlands commercieel vastgoed zijn in de eerste helft van 2007 flink toegenomen. Volgens Vastgoedmarkt-gegevens is de groei vooral een gevolg van de sterke toename van buitenlandse aankopen. De stijging bedroeg maar liefst 90%. De waarde bedroeg na de stijging 3.200 miljoen euro. 2.400 miljoen euro kwam voor rekening van buitenlandse investeerders. Zij deden vier keer zoveel inkopen als in de eerste helft van 2006. Analisten verwachten dat door de relatief gunstiger rendementen in commercieel vastgoed de kapitaalbehoefte vanuit deze sector die van de woningmarkt op de kapitaalmarkt zal verdringen. Dat betekent dat de woningmarkt het steeds moeilijker zal krijgen voldoende kapitaal aan te trekken voor grootschalige woningbouwprojecten met alle gevolgen voor de woningmarktcrisis van dien.

3.2. Lokale kantorenmarkt

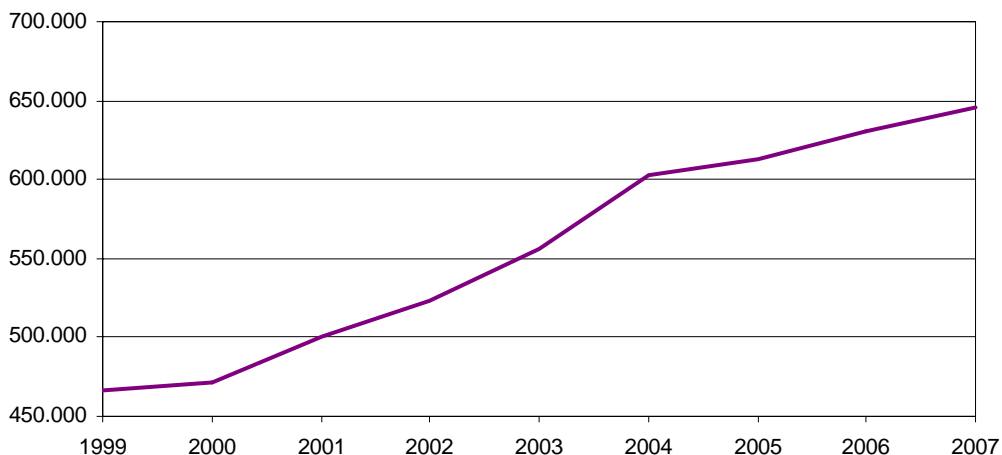
De totale kantorenvorraad in Breda is in 2006 met 15.000 m² vvo toegenomen tot een totaal van ruim 646.000 m² per 1 januari 2007. De groei van de voorraad bedroeg 2,5%. Dit is een daling in vergelijking met 2005 toen de groei nog 2,9% betrof. Daarmee is Breda de twaalfde kantoorstad van Nederland. De groei van 15.000 m² is het saldo van 27.000 m² nieuwbouw en 12.000 m² aan de voorraad onttrokken gebouwen.

¹⁰ FGH, Vastgoedbericht 2007, Trends in de kantorenmarkt, maart 2007

¹¹ DTZ Zadelhof, Investments without limits, juni 2007

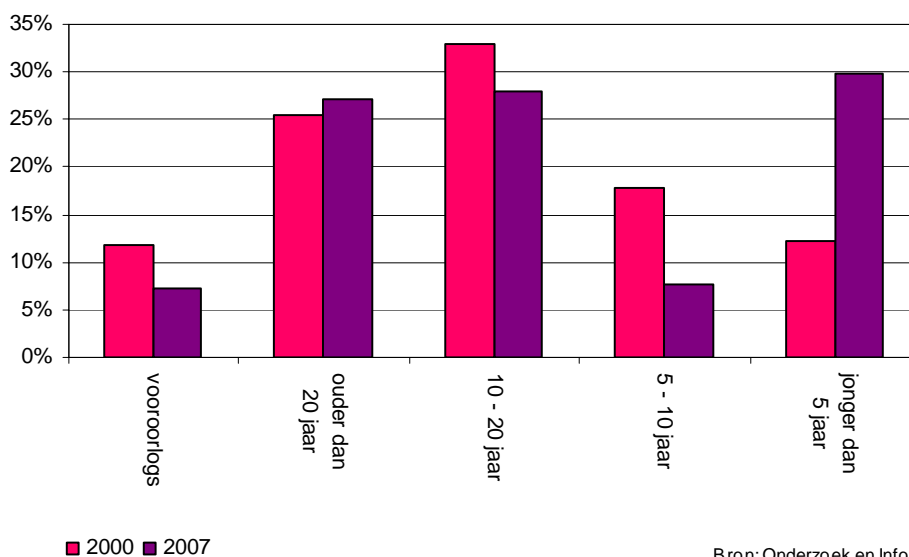


Figuur 28 Kantorenvorraad 1999-2007 in m2 vvo met een verhuurbaar oppervlak van meer dan 500 m2



Bron: Onderzoek en informatie

Figuur 29 Samenstelling voorraad naar ouderdom



Bron: Onderzoek en Informatie

Naar ouderdom gezien is de voorraad in de loop van de jaren wel van samenstelling veranderd. In 2007 is het aandeel van kantoorpanden jonger dan 5 jaar oud in de totale voorraad gegroeid van 12% in 2000 naar 30%. Absoluut gezien is alleen de voorraad van 10 – 20 jaar nog groter. Sinds 2000 is de voorraad kantoorpanden jonger dan 5 jaar met 237% gegroeid. Ook in de categorie 10 – 20 jaar en ouder dan 20 jaar is de voorraad in absoluut opzicht gegroeid sinds 2000, al zijn de groeipercentages van 45% resp. 17% hier beduidend lager.

De kantoorontwikkeling heeft met name plaatsgevonden in Overig Breda (+ 8.300 m2), de Lunetstraat (+ 6.700 m2) en in Breda Oost (+ 2.000 m2). In het Centrum is de kantoorvoorraad met 1.100 m2 afgenomen. De drie grootste gebieden met kantoren in Breda zijn het Stadscentrum (150.000 m2), Breda Oost (117.000 m2 vvo; op de locaties

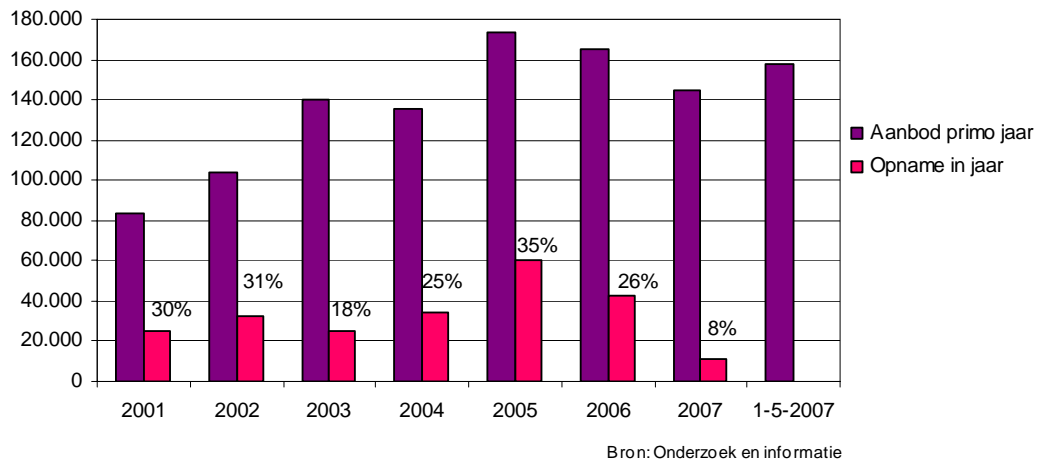
Moleneind, Hoogeind, Heerbaan Noord, Kemelstede en Druivenstraat) en Overig Breda (102.000 m²). De stedelijke assen Lunetstraat (omgeving NAC stadion) en, in mindere mate Ettensebaan, zijn kantoorgebieden in opkomst.

Aanbod en opname algemeen

In 2006 is het aanbod van kantoorruimte in Breda kleiner geworden. Op 1 januari 2007 bedroeg het totale aanbod van kantoorruimte 144.000 m², een afname van 13% ten opzichte van 1 januari 2006. Onder aanbod wordt in dit verband verstaan alle leegstaande en direct te betrekken kantoorruimte, kantoren in aanbouw en kantoren in ontwikkeling. In 2005 heeft ook al een daling van het aanbod plaatsgevonden zij het dat dit toen nog met 5% was. Waar in de vorige rapportage nog als oorzaak werd gewezen op de spectaculaire groei van de opname in 2005, kan dat voor 2006 niet worden gezegd. Na een groei van 76% in 2005 is de opname van kantoorruimte in 2006 gedaald met 28%. In totaal is in 2006 43.000 m² kantoorruimte opgenomen. Dit is echter voor Bredase verhoudingen geen lage score. Het jaar 2006 komt na 2005 op de tweede plaats in de rangschikking naar opnameniveau sinds 2000.

De kantorenmarkratio zoals Dynamis die hanteert is door de sterke daling in het opnameniveau gedaald van 35% in 2005 naar 26% in 2006. Ter vergelijking: voor Nederland als geheel bedraagt de ratio 48% in 2006, een stijging van 16%. De keuzemogelijkheden voor huurders zijn in Breda wat ruimer geworden. Er kan gesproken worden van een ruime kantorenmarkt in Breda. Historisch gezien is een percentage van 26% overigens niet uitzonderlijk te noemen.

Figuur 30 Aanbod en opname van kantoorruimte in m², 2001-2007 (opname 2007 betreft tot 1 mei)



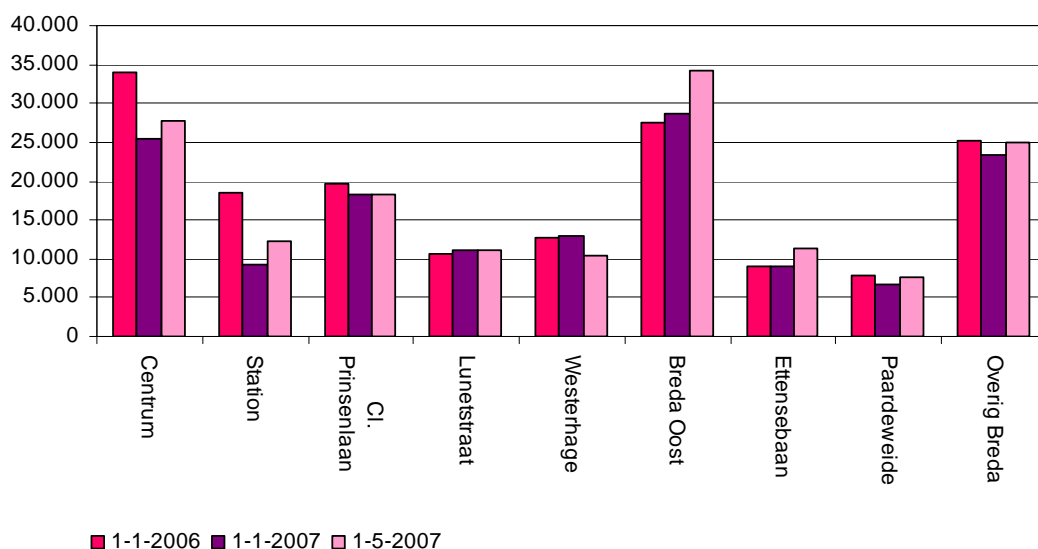
Op basis van de meest recente ontwikkelingen lijkt de kantorenmarkt in Breda nog wat ruimer te worden. Het aanbod is namelijk in de eerste maanden van 2007 weer gestegen naar bijna 160.000 m², terwijl de opname van kantoorruimte zich op basis van de stand in het eerste kwartaal zal stabiliseren in vergelijking met 2006.



Aanbod

Een aanbod van 144.000 m² komt neer op 22% van de totale kantorenvorraad van 646.000 m² vvo, een daling van 4% ten opzichte van de vorige rapportage. DTZ Zadelhoff constateert wel een stijgend aanbod van verouderde kantoorpanden, doordat bedrijven verhuizen naar kwalitatief betere panden en hun oude kantoorpand achterlaten. Volgens Dynamis (Spreekende Cijfers) is het nieuwbouwperscentage in het totale aanbod in het afgelopen jaar gestegen naar 34%, waarmee Breda ruim boven het landelijk gemiddelde zit.

Figuur 31 Ontwikkeling kantorenaanbod per locatie



Bron: Onderzoek en Informatie

In 2006 is het aanbod in de gebieden Centrum en Station behoorlijk gedaald. Ook bij Claudius Prinsenlaan, Paardeweide en in de categorie Overig was een lichte daling waarneembaar. In het eerste kwartaal van 2007 is het aanbod vooral toegenomen in Breda Oost, maar ook in het Centrum, het Stationsgebied, Ettensebaan, Paardeweide en Overig Breda is een stijging te zien. Enkel in Westerhage is het aanbod gedaald. Op 1 mei 2007 is een groot deel van het kantorenaanbod te vinden in Breda Oost (22% van het totale aanbod) en het Centrum (18%). Daarnaast is een redelijk groot kantorenaanbod beschikbaar op de kantoorlocatie Claudius Prinsenlaan (16%) en op verspreide locaties in de stad (12%).

Op 1 januari 2007 is een totaal van 42.000 m² kantoorruimte in aanbouw, evenveel als een jaar eerder. Het aandeel van de nieuwbouw in het totale aanbod is iets toegenomen van 25% naar 29%. Het aandeel van de leegstand is afgenomen van 75% naar 71%. Net als voorgaande jaren bestaat het gehele aanbod in de kantoorgebieden Station, Westerhage en Paardeweide uit leegstand. Op de Ettensebaan en in de Lunetstraat bestaat een groot deel van het aanbod uit nieuwbouw / in ontwikkeling / in aanbouw. 84% van het aanbod staat te huur. Uit gegevens van Dynamis komt naar voren dat het merendeel van de panden dat aangeboden wordt, een metrage heeft dat kleiner is dan 2.000 m². Bedrijven die een groter pand willen betrekken, zullen, ook gezien het feit er minder nieuwbouw in het aanbod is, weinig keuzemogelijkheden hebben.

Opname

Zoals geconstateerd is de opname van kantoorruimte in 2006 gedaald ten opzichte van 2005. Toch kan het opnameniveau in 2006 nog redelijk worden genoemd. Het jaar 2007 lijkt af te stevenen op een vergelijkbaar opnameniveau als 2006. In 2006 was het totale aanbod 4 keer zo hoog als de opname, waarmee het jaar analoog is aan 2004. In het topjaar 2005 was het totale aanbod "slechts" 2,9 keer zo groot als de opname.

Totale opname 2003-2006 in % van totaal Breda

	2003- 2004	2005- 2006
Centrum	10,8%	19,1%
Station	3,3%	11,4%
Cl. Prinsenlaan	10,1%	8,0%
Lunetstraat	0,9%	12,4%
Westerhage	17,9%	20,5%
Breda Oost	35,5%	10,2%
Ettensebaan	3,0%	3,4%
Paardeweide	3,8%	1,8%
Overig Breda	14,7%	13,1%
Totaal	100,0%	100,0%

Bron: Onderzoek en Informatie

In 2005 was de opname absoluut gezien het grootst in Westershage (19.000 m²). Grote opnames vonden tevens plaats in Lunetstraat (13.000 m²) en Breda Oost (7.000 m²). De opnameratio in de 2 eerstgenoemde deelgebieden bedroeg in 2005 resp. 91% en 83%. In 2006 is de opname het grootst geweest in het Centrum (15.000 m²), het Stationsgebied (7.000 m²) en in de overige kantoorgebieden (8.000 m²). In het Centrumgebied is in 2006 bijna de helft van het per 1 januari 2006 beschikbare aanbod opgenomen.

Nieuw kantoor GGD West-Brabant in Breda

BREDA - De GGD West-Brabant verhuist in het tweede kwartaal van 2008 van de Schorsmolenstraat naar de hoek van de Nieuwe Kadijk en de Doornboslaan in Breda. In het nieuw te bouwen kantoor worden diverse locaties in Breda en omgeving samengevoegd. Het kantoor, een ontwerp van LodeHavermansarchitecten uit Breda, omvat circa 5000 m² bvo.

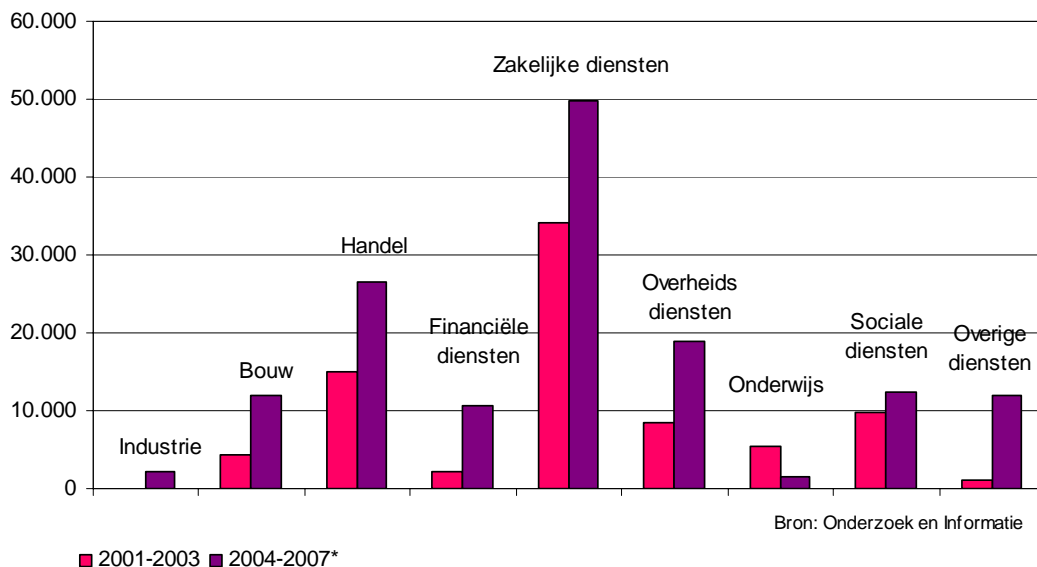
bron: PropertyNL
datum: 25-10-2006
categorie: Kantoor-
en
bedrijfsruimtemarkt

In het eerste kwartaal van 2007 is de opname het groot geweest in het Centrumgebied en Breda Oost. Meest in het oog springend zijn in 2005 de transacties waarbij de Koninklijke Luchtmacht is betrokken (locaties Eurotower en Verdi in Westershage). Verder zijn dat jaar grote opnames geweest in het kantoreengebied Lunetstraat door de BAM (Tetrade IV) en Allied Domecq (Tetrade II). In 2006 is de meest opvallende transactie van de GGD West-Brabant (5.000m²) geweest. Een andere grote transactie heeft plaatsgevonden in het Stationsgebied door Xelling Call Center. Een belangrijke transactie was verder Ritchie Brothers Auctioneers (2007). In de periode 2004 – 2007 vonden de meeste transacties plaats binnen de zakelijke diensten (35% van het totaal areaal opgenomen vvo) en de handel (25%). Deze twee sectoren waren in de periode 2001 – 2003 ook al de twee koplopers. Behalve in de twee bovengenoemde sectoren is de



opname ook bij de financiële diensten, overheidsdiensten, de bouw en de overige dienstverlening in de periode 2004-2007 toegenomen in vergelijking met de periode 2001-2003.

Figuur 32 Opname kantoorruimte naar economische activiteit

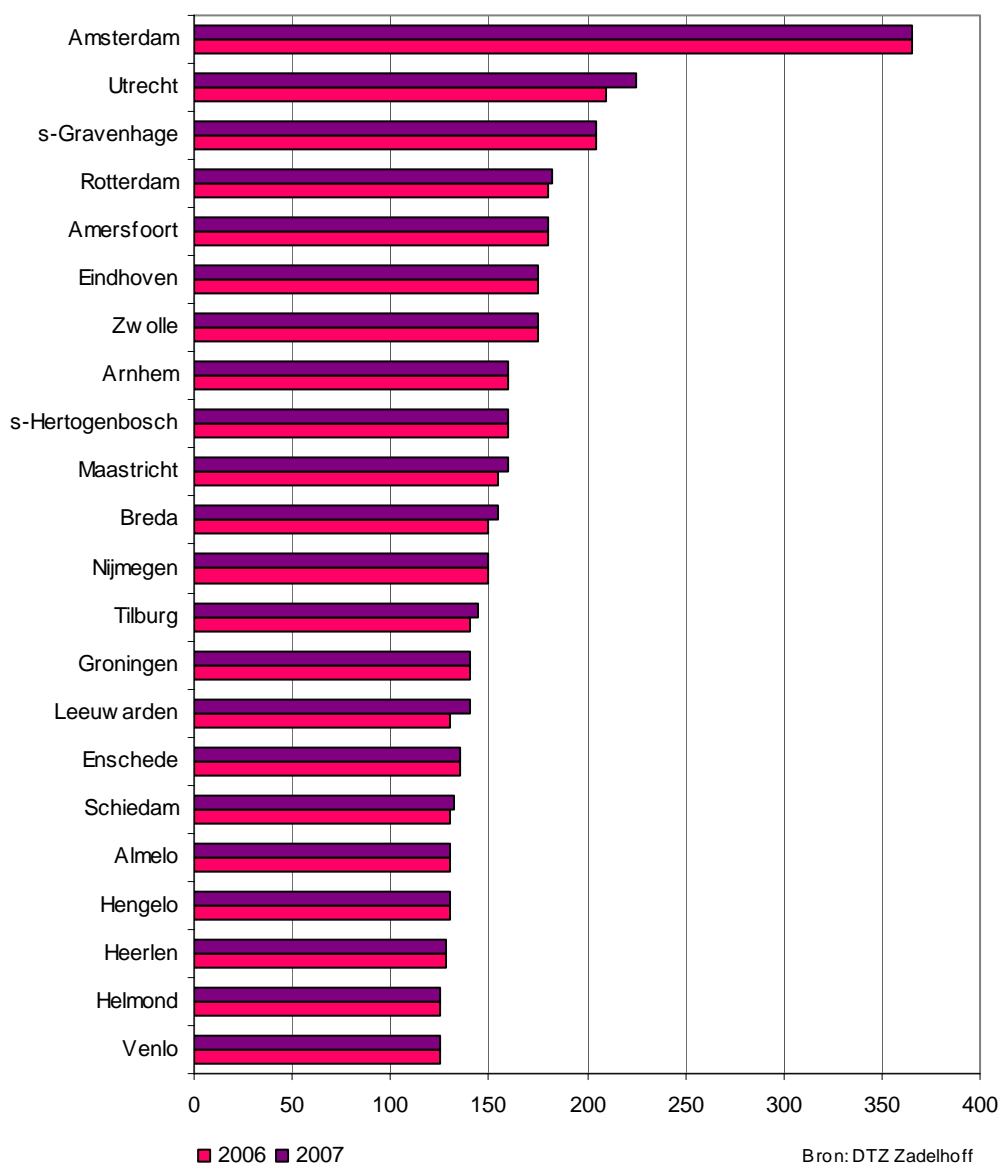


Huurprijzen

Wat betreft de huurprijzen¹² van eerste klas kantoorruimten neemt Breda van de grote gemeenten een middenmootpositie in. Het afgelopen jaar werd voor eerste klas kantoorruimte € 155 per vierkante meter per jaar betaald. Dit is een stijging van € 5 per vierkante meter per jaar ten opzichte van 2006. In de grote steden verschilt het huurprijsniveau in Nederland in 2007 nauwelijks van dat van 2006. In de steden Utrecht, Rotterdam, Maastricht, Tilburg, Leeuwarden en Schiedam zijn de tophuurprijzen licht gestegen.

¹² De weergegeven huurprijze zijn indicatief, omdat steeds vaker incentives worden gegeven die van invloed zijn op de "reële" huurprijs

Figuur 33 Tophuurprijzen kantoren (€ per m2)

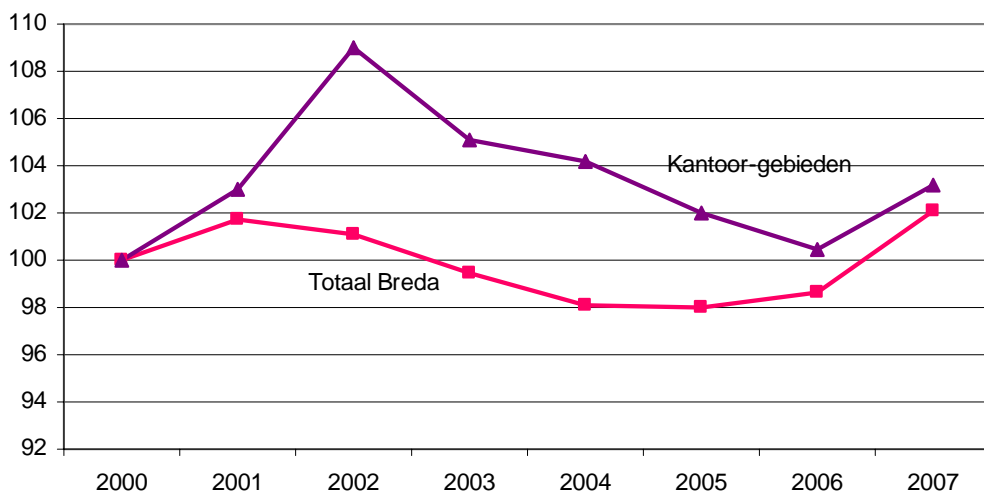


3.3. Werkgelegenheidsfunctie kantoorgebieden

In 2007 bedraagt het aantal banen in de Bredase kantoorgebieden 24.000. Dit is 25% van de totale werkgelegenheid in Breda, een stijging van 2,7% ten opzichte van 2006. Voor het eerst sinds 2002 is er weer sprake van een stijging van de werkgelegenheid in de kantoorgebieden. Het werkgelegenheidsniveau ligt wel beduidend onder het niveau van 2004. Per saldo is de ontwikkeling op de kantoorgebieden vanaf 2000 gezien iets positiever dan van de totale werkgelegenheid.

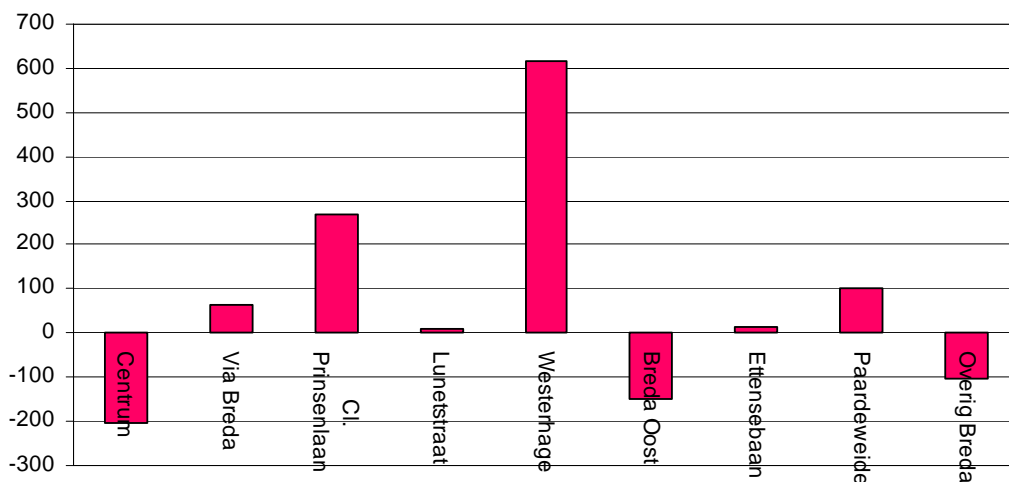


Figuur 34 Ontwikkeling werkgelegenheid 2000-2007, 2000=100



Onderstaande grafiek laat zien dat er verschillen zijn in werkgelegenheidsontwikkeling tussen de onderscheiden kantoorgebieden. In Westershage is het aantal banen met iets meer dan 600 banen toegenomen en in het kantoorgebied Claudius Prinsenlaan nam het aantal banen met 270 toe. Ook op de kantoorgebieden Paardeweide, Via Breda, Ettense Baan en Lunetststraat nam het aantal banen toe. In het belangrijkste kantoorgebied Breda Centrum is sprake van een daling met 200 banen. In Breda Oost en Overig Breda daalde het aantal banen met respectievelijk 150 en 105 banen.

Figuur 35 Ontwikkeling banen 2006-2007 naar kantoorgebied



Bron: Onderzoek en Informatie

Europees hoofdkantoor Ritchie Bros. naar Breda

BREDA - Ritchie Bros. Auctioneers, het grootste industriële veilinghuis ter wereld, heeft besloten haar nieuwe Europese hoofdkantoor te vestigen in het centrum van Breda. Het bedrijf zal zich vestigen aan de Concordiastraat 20, alwaar het circa 1513 m² kantoorruimte zal huren. In het nieuwe hoofdkantoor komen circa 60 personen met diverse nationaliteiten te werken.

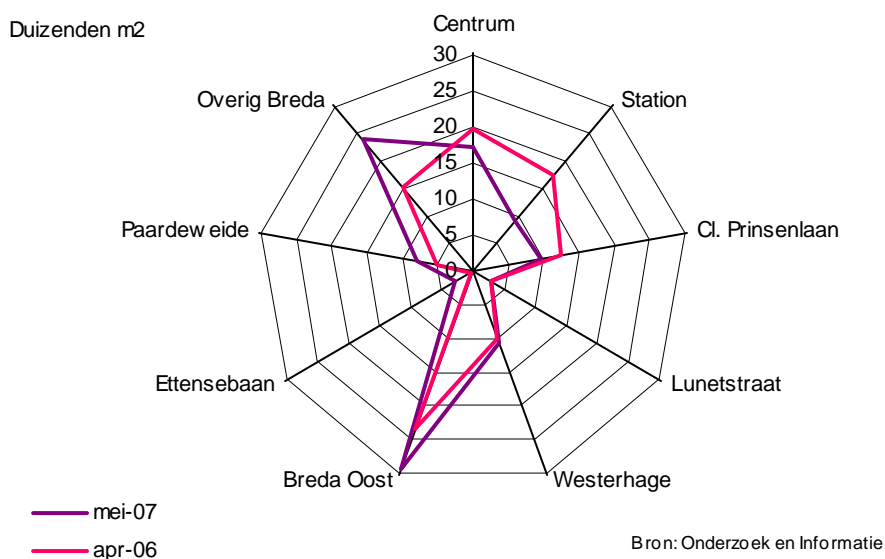
bron: PropertyNL
datum: 19-2-2007
categorie: Kantoor-
en
bedrijfsruimtemarkt

3.4. Leegstand

Het begrip leegstand is hier gedefinieerd als het totaal aantal direct via de makelaars te betrekken m² kantoorruimte op een bepaald moment. Op 1 mei 2007 bedraagt de totale leegstand in Breda 111.600 m², een toename van 6.300 m² ten opzichte van de stand per 1 april 2006. Vorig jaar nam de leegstand nog met 14.200 m² af ten opzichte van 1 april 2005. Als percentage van de totale voorraad ligt de leegstand begin 2007 op een vergelijkbaar niveau met 2006, namelijk 17%. Net als in 2006 is de leegstand absoluut gezien het grootst in Breda Oost met 28.800 m², een toename van 5.700 m². In 2006 was de leegstand in dit gebied al met 7.000 m² toegenomen. Verreweg het meest is de leegstand gestegen op locaties in overig Breda (+ 8.000 m²). In het Stationsgebied heeft zich een forse daling van de leegstand voorgedaan (- 8.000 m²). Verder is de leegstand op de locatie Claudius Prinsenlaan afgenomen zij het in mindere mate (- 2.300 m²). Hoewel in het centrum vorig jaar nog sprake was van een toename is ook hier de leegstand gedaald.

De leegstandssituatie is over het algemeen constant gebleven. Zowel vorig jaar als dit jaar (1 mei 2007) staat 17% van de totale voorraad in Breda leeg. In het Stationsgebied is het leegstandspercentage zeer fors gedaald. Ook aan de Claudius Prinsenlaan en de Lunetstraat is sprake van een lichte afname. Daarentegen is het leegstandspercentage flink gestegen aan de Ettensebaan. Echter ook op de locatie Paardeweide, Breda Oost en in overig Breda heeft een stijging plaatsgevonden. De leegstand is relatief gezien nu het grootst op de locaties Paardeweide, Breda Oost en overig Breda. Aan de Lunetstraat en in het Centrumgebied is de leegstand in verhouding tot de voorraad relatief laag te noemen.

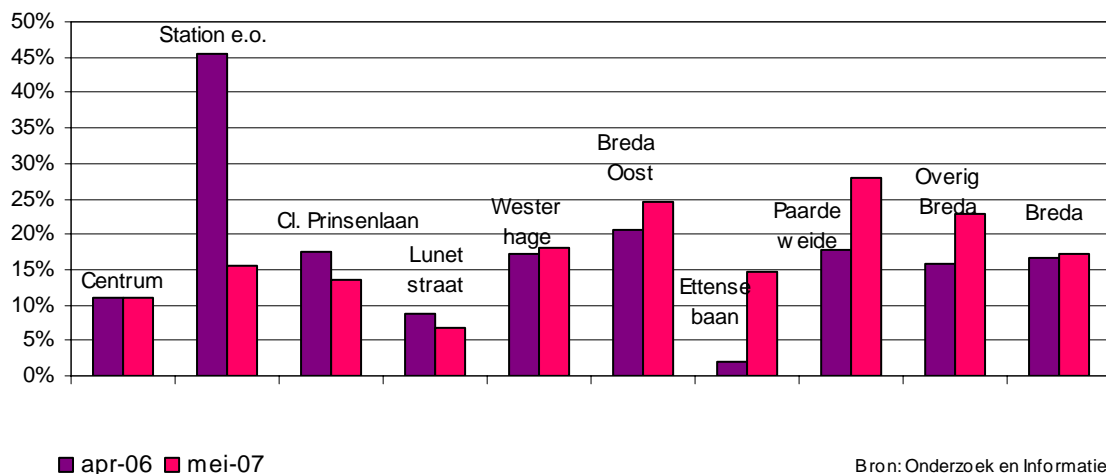
Figuur 36 Ontwikkeling leegstand per kantoorgebied



Bron: Onderzoek en Informatie



Figuur 37 Leegstand als percentage van de totale voorraad per gebied



Bron: Onderzoek en Informatie

Sinds de vorige rapportage is de hardnekkige leegstand (langer dan 2 jaar leeg) met een kleine 2.000 m² toegenomen. Aangezien de totale leegstand iets meer is toegenomen, is het aandeel langdurige leegstand gedaald van 53% naar 52%. In oktober 2003 was dit aandeel nog 32%. In de gebieden Station, Breda Oost, en op verspreide locaties (overig Breda) is de hardnekkige leegstand toegenomen vergeleken met de vorige rapportage. Met name in het Stationsgebied en Overig Breda hebben de hoge opnamecijfers dus niet geleid tot een daling van de hardnekkige leegstand. Dat is wel het geval in het Centrum. Behalve in dit gebied is de hardnekkige leegstand ook gedaald op de locaties Westerhage en Claudius Prinsenlaan. In het Stationsgebied valt op dat in de periode april 2006 tot mei 2007 de totale leegstand met ruim 8.000 m² is gedaald maar de hardnekkige leegstand juist is gegroeid. In Westerhage gold het omgekeerde: in die periode nam de totale leegstand toe maar daalde de hardnekkige leegstand. Op de kantoorlocatie Lunetstraat bestaat de totale leegstand uit hardnekkige leegstand. In het Stationsgebied is het percentage verhoudingsgewijs fors gestegen. Daarentegen is het percentage hardnekkige leegstand op de locatie Ettensebaan sterk gedaald.

Van de totale hardnekkige leegstand is 24.000 m² nog niet eerder in gebruik geweest. In deze categorie is de leegstand stabiel gebleven in vergelijking tot de vorige rapportage. De kantoorpanden die het hier betreft, zijn onregelmatig verdeeld over de verschillende grootteklassen vvo. Van alle kantoorpanden die tot de categorie hardnekkige leegstand behoren, heeft de helft een kantooroppervlak van minder dan 500 m² vvo. In de Lunetstraat, Ettensebaan, Paardeweide en overig Breda is het aandeel van kleine panden in de hardnekkige leegstand veel groter. Slechts 4% van de Bredase panden die hardnekkig leegstaan, is groter dan 2.500 m². Ruim eenderde van de hardnekkige leegstand in Breda heeft een huurprijs van 125 – 150 euro per m² en eenderde heeft een huurprijs van 100 – 125 euro. Zo'n 12% heeft een huurprijs van meer dan 150 euro.

3.5. Breda als internationale vestigingsplaats

De globalisering heeft een positief effect op de regionale en lokale economie van Breda. Onderzoek van de Stec Groep laat zien dat Breda het goed doet bij bedrijven die bij locatiebeslissingen veelal een afweging hebben gemaakt met andere steden. Stec Groep monitort sinds 2000 zogenoemde 'strategische locatiebeslissingen' in Nederland met de Database Bovenregionale Locatiebeslissingen Nederland (DLN). In de monitor zijn buitenlandse bedrijven opgenomen die een eerste vestiging in Nederland beginnen, in Nederland aanwezige bedrijven die uitbreiden met een nieuwe locatie, bedrijven die besluiten een vestiging fors te upgraden en waaraan een stedenselectie vooraf ging en ten slotte bedrijven die in hun geheel over grote afstand verhuizen of hun activiteiten concentreren op een nieuwe locatie (in beide gevallen meer dan 25 kilometer weg). Omdat het gaat om (inter)nationale bedrijven die echt kiezen tussen landen en regio's, geeft de database inzicht in de bovenregionale vestigingsdynamiek op zowel de kantoren- als bedrijventerreinenmarkt. Uit het onderzoek van de Stec Groep blijkt dat de locatiebeslissingen van buitenlandse bedrijven zich concentreren (meer dan 80%) in de Randstad en Zuid-Nederland (vooral Brabant en Limburg). Binnen de Randstad is vooral Amsterdam de trekker, in Zuid-Nederland gaat het vooral om steden als Venlo, Tilburg en Breda plus het specifieke bedrijventerrein Moerdijk.

Top 10 steden met buitenlandse kantoorruimtevestigers

1. Amsterdam	12
2. Breda	4
3. Schiphol Rijk	4
4. Heerlen	3
5. Rotterdam	3
6. Groningen	2
7. Utrecht	2
8. Den Haag	2
9. Venlo	2
10. Overige steden	1

Bron: Stec Groep

Sinds 2000 bedraagt het aantal bovenregionale locatiebeslissingen op de kantorenmarkt 59. Amsterdam neemt de eerste positie in, gevolgd door Breda. Volgens de Stec Groep profiteert Breda hier van zijn centrale ligging in de Benelux. In de door de Stec Groep samengestelde top 10 van steden met alle buitenlandse vestigers staat Breda op de vijfde plaats.

3.6. Geplande kantoorontwikkeling in de stad

Op 1 januari 2007 was de beschikbare kantorenvorraad in Breda 646.000 m² vvo. Momenteel is zo'n 43.000 m² in aanbouw, voornamelijk op kantoorlocaties aan de Lunetstraat, op de Ettensebaan en in overig Breda. Na 2010 zal in de spoorzone van Breda een nieuw stadsdeel verrijzen (Via Breda), met in eerste instantie circa 80.000 vierkante meter kantoorvloeroppervlak. Tot die tijd is er beperkte uitbreidingsruimte langs de A16, het Stationsgebied, de Lunetstraten en op de Claudius Prinsenlaan. Daarnaast zijn er nog een aantal kleinschalige nieuwbouwontwikkelingen voorzien aan de Ettensebaan. Op korte termijn is hiermee het nieuwbouwaanbod beperkt en dreigt er in Breda een tekort aan moderne kantoorruimte te ontstaan.



3.7. Marktanalyse

De aanleg van de Hogesnelheidslijn (HSL) en de verbreding van de A16 zijn een verbetering voor de bereikbaarheid. Belangrijk voordeel voor Breda is de centrale ligging in de Benelux. De afgelopen jaren hebben al verschillende bedrijven voor een Benelux-vestiging in Breda gekozen. In 2007 heeft Breda een kantoorvoorraad van 646.000 m². De drie grootste gebieden met kantoren in Breda zijn het stadscentrum (150.000 m²), Breda-Oost (117.000 m²; met de locaties Moleneind, Hoogeind, Heerbaan Noord, Kemelstede en Druivenstraat) en Overig Breda (102.000 m²). Verder is Westerhage de laatste jaren een steeds belangrijkere kantoorlocatie geworden en zijn de Lunetstraat en in mindere mate Ettensebaan gebieden in opkomst. De belangrijkste nieuwe ontwikkeling in de stad is Via Breda. Hier wordt in de spoorzone een nieuw stadsdeel gecreëerd met een internationale uitstraling, hierbij is voorzien in circa 80.000 m² kantoorvloeroppervlak. Tot die tijd is er beperkte uitbreidingsruimte langs de A16, Lunetstraat, Ettensebaan en op de Claudius Prinsenlaan.

De Bredase kantorenmarkt geeft evenals landelijk geen duidelijke richting weer. De afgelopen jaren is het aanbod weliswaar afgenomen, maar in de eerste helft van 2007 is het aanbod weer gestegen. Na het topjaar 2005, waarin de komst van de Luchtmacht naar Breda zorgde voor een recordopname van kantoorruimte, is het opnameniveau weliswaar redelijk te noemen, maar het is te laag in verhouding tot het aanbod. Evenals landelijk lijkt ook in Breda een overaanbod een echt herstel van de kantorenmarkt in de weg te staan. Tevens lijkt er sprake van een tweedeling, waarbij de opname vooral plaats vindt in het hoogste segment van de kantorenmarkt, terwijl tegelijkertijd het aanbod groeit in het minder courante deel van de markt. Het herstel van de tophuurprijzen geeft dit ook aan. Breda blijkt daarbij met name aantrekkelijk voor Benelux-vestigingen. Het opdrogen van het nieuwbouwaanbod wijst er op, dat ondanks het grote aanbod, er een tekort dreigt aan kantoorruimte, waar juist dit soort vestigingskandidaten behoefte aan heeft.

Bredase kantorenmarkt stabiel maar ruimer dan landelijk

De aanbodontwikkeling van kantoorruimte in Breda ligt in het verlengde van die van 2005: de afname van het Bredase kantorenaanbod zet zich in 2006 door. De opname van kantoorruimte is relatief sneller gedaald. In 2005 was nog sprake van een stijging. Landelijk gezien stijgt juist zowel het kantorenaanbod als het aantal kantoortransacties. In 2006 was het Bredase aanbod bijna 4 keer zo groot dan de opname. In Nederland was het aanbod ruim 2 keer zo groot. De kantorenmarkt is in Breda dus ruimer dan in Nederland als geheel. Cijfers over het eerste kwartaal van 2007 lijken te wijzen in de richting van een stijgend aanbod en een toename van het aantal transacties in Breda. De totale leegstand in Breda is het afgelopen jaar met 6% toegenomen. Als percentage van de totale kantoorvoorraad is de leegstand stabiel gebleven: net als vorig jaar bedroeg dit aandeel 17%.

2006: het kantorenaanbod neemt verder af, opname blijft achter bij topjaar 2005

Net als in 2005 nam ook in 2006 het totale Bredase kantorenaanbod af. Op 1 januari 2007 bedroeg het aanbod van kantoorruimte 144.000 m², een daling van 13%. Het aanbod is in het eerste kwartaal van 2007 echter weer gestegen.

In de periode na 2000 was de opname van kantoorruimte in Breda met 60.000 m² het hoogst in 2005. In dit jaar waren de meest in het oog springende transacties degenen waarbij de Koninklijke Luchtmacht is betrokken (locaties Eurotower en Verdi in Westerhage). Verder zijn dat jaar grote opnamen geweest in het kantorengedebied



Lunetstraat door de BAM (Tetrade IV) en Allied Domecq (Tetrade II). In 2006 is de meest opvallende transactie van de GGD West-Brabant (5.000m²) geweest. Een andere grote transactie heeft plaatsgevonden in het Stationsgebied door Xelling Call Center. Transacties in 2006 waren er verder door diverse huurders uit de creatieve industrie (2006) en Ritchie Brothers Auctioneers (2007). In 2006 is de opname 43.000 m², een afname van 28% ten opzichte van 2005. Toch is dit voor Bredase verhoudingen geen lage score. Het jaar 2006 komt na het absolute topjaar 2005 nog steeds op de tweede plaats in de rangschikking naar opnameniveau sinds 2000. In het Centrumgebied is in 2006 bijna de helft van het per 1 januari 2006 beschikbare aanbod opgenomen.

Hoofdkantoor Ferrero Nederland van Hilversum naar Breda

BREDA - Ferrero, producent van onder andere Ferrero Rocher, Tic Tac, Nutella en Kinder gaat op korte termijn haar hoofdkantoor in Nederland verplaatsen van Hilversum naar Breda. Het bedrijf heeft een kantoorverdieping van ongeveer 500 m² gehuurd in het kantorencomplex Belcanto aan de Westbroek in Breda waar onder andere ook Toshiba gevestigd is.

bron: PropertyNL
datum: 20-6-2007
categorie: Kantoor-
en
bedrijfsruimtemarkt

Hardnekkige leegstand stijgt minder dan totale leegstand

De totale leegstand is weer gestegen: op 1 mei 2007 bedraagt de totale leegstand in Breda 111.600 m², een toename van 6.300 m² ten opzichte van een jaar eerder (1 april 2006). Als percentage van de totale voorraad is de leegstand in de afgelopen periode echter gelijk gebleven (17%). Sinds de vorige rapportage is de hardnekkige leegstand (langer dan 2 jaar leeg) met een kleine 2.000 m² toegenomen, terwijl in de periode daarvoor nog sprake was van een daling van 6%. Deze stijging is wel minder dan de stijging van de totale leegstand (+ 6%). Bijgevolg is het aandeel hardnekkige leegstand in de totale leegstand gedaald van 53% naar 52%. In oktober 2003 was dit aandeel nog 32%.

Huurprijzen kantoren Breda gemiddeld; lichte stijging in 2007

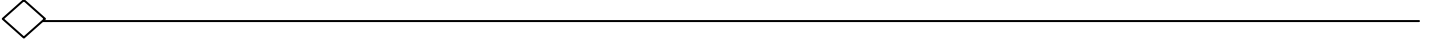
Wat betreft de huurprijzen eersteklas kantoorruimten neemt Breda van de grote gemeenten een middenmootpositie in. Het afgelopen jaar werd voor eersteklas kantoorruimte € 155 per vierkante meter per jaar betaald. Dit is een stijging van € 5 per vierkante meter per jaar ten opzichte van 2006. Amsterdam is traditioneel gezien de duurste stad met een gemiddelde tophuur van € 365. Het huurprijsniveau is in 2007 wat gestegen in de steden Utrecht, Amersfoort, Eindhoven, Zwolle, Nijmegen, Schiedam en Leeuwarden.

Nieuwbouwaanbod kantoren dreigt op te drogen

Op 1 januari is 29%, oftewel 42.000 m², van het totale kantorenaanbod van Breda in aanbouw en 71% betreft leegstand. Op 1 januari 2006 was dit aandeel met 25% historisch laag te noemen. In de jaren 2002 en 2003 bestond ruim de helft van het aanbod nog uit nieuwbouw. Het aandeel nieuwbouw is dus behoorlijk afgenomen. Gezien de economische groeiverwachtingen voor 2007 en 2008 zou een tekort kunnen ontstaan aan moderne kantoorruimte in Breda; zeker als het opnameniveau in Breda weer wat zou gaan stijgen. Op 1 mei 2007 is het aandeel nieuwbouw in het totale aanbod weer gedaald naar 27%. Ervaringen uit het verleden laten zien dat de opnamecyclus van kantoorruimte twee jaar achter loopt op de economische bewegingen. Pas na 2010 wordt met Via



Breda, met in eerste instantie circa 80.000 vierkante meter kantoorvloeroppervlak, een substantiële uitbreiding van de kantoorruimte in Breda gerealiseerd. Tot die tijd is er beperkte uitbreidingsruimte langs de A16 en op de Claudius Prinsenlaan. Met name voor grotere kantoorgebruikers die een locatie in Breda zoeken, is het aanbod beperkt.





4. Winkelmarkt

4.1. Landelijke winkelmarkt

In 2006 is sprake van een krachtig herstel van de detailhandel in Nederland. Uit cijfers van het CBS¹³ blijkt dat de detailhandel in Nederland in 2006 fors meer heeft omgezet dan een jaar eerder. De toename bedroeg 5,4 procent. Het krachtige herstel van de detailhandel in 2006 volgt op drie achtereenvolgende jaren met krimpende omzetten. Door de hoge groei was het omzetsniveau in 2006 voor het eerst weer hoger dan in het topjaar 2002. Vooral de winkels in non-foodartikelen realiseerden hoge groeicijfers. In vergelijking met 2005 hebben deze winkels 6,3 procent meer omgezet. In 2006 realiseerden de winkels in voedings- en genotmiddelen 3,7 procent meer omzet dan in 2005. In het eerste helft van 2007 heeft deze positieve ontwikkeling in de detailhandel zich voortgezet. Cijfers van de FGH-bank¹⁴ laten zien dat de sterke groei van de detailhandelsomzetten en het vertrouwen van consumenten vraag naar nieuwe winkelruimte tot gevolg heeft. Vorig jaar is ongeveer 614.000 m² winkelruimte opgenomen op de vrije markt. Dat is een stijging van ongeveer 45% in vergelijking met 2005, maar dit ligt nog steeds onder het niveau van voorgaande jaren. De FGH-bank geeft hier als verklaring voor dat in het recente verleden in verhouding weinig nieuwe winkelruimte is opgeleverd, waardoor onvoldoende aan de huidige vraag kan worden voldaan. Het aanbod van winkelruimte is in 2006 iets gestegen en bedraagt momenteel ongeveer 794.000 m². De leegstand is minder dan 3% van de totale voorraad. Landelijk concentreert de leegstand zich vooral in de gebieden die het al langere tijd moeilijker hebben, zoals de kleinere buurtwinkelgebieden en de eerste generatie PDV-locaties. In de kernwinkelgebieden van de grotere steden, in de moderne stadsdeel- en wijkwinkelcentra en op grotere, goed geoutilleerde perifeer ontwikkelde winkellocaties is nauwelijks sprake van leegstand. Door de grote vraag van retailers naar goede locaties, betreft het meestal kortstondige leegstand. Een rapport over de huurprijsontwikkeling in 2006 van Jones Lang LaSalle (JLL)¹⁵ laat dan ook zien dat in bijna alle A1 winkelgebieden in Nederland vorig jaar de vraaghuurprijzen gestegen zijn ten opzichte van 2005. In 2006 zijn de tophuurprijzen van nieuw te verhuren winkelunits op A1 locaties in Nederland met 2,7% gestegen. Dit is 1,6% meer dan in 2005 toen de vraaghuren van deze units met slechts 1,1% stegen. JLL verwacht dat de tophuurprijzen de komende jaren blijven toenemen vanwege de aanhoudende belangstelling voor winkelunits in de A1 winkelgebieden.

DTZ Zadelhoff¹⁶ wijst daarbij wel op de groeiende mismatch tussen vraag en aanbod. De vraag naar winkelruimte op A1-locaties in de grote steden is nog steeds vele malen groter dan het aanbod. Vrijkomende panden zijn daar vaak alweer verhuurd, voordat ze zichtbaar op de markt worden aangeboden. Daarentegen is de vraag naar ruimte in de aanloopstraten op B-winkelstand de laatste jaren merkbaar teruggelopen, aldus het retailmarkt rapport van DTZ. Het aanbod is echter gegroeid en daarmee ook de kans op leegstand.

¹³ Persberichten CBS, 2007

¹⁴ Marktgegevens 2006 – Winkelmarkt - © FGH Bank, 2007

¹⁵ PropertyNL, 15-1-2007

¹⁶ DTZ Zadelhoff, Persbericht bij 'De Nederlandse markt voor retailvastgoed. Van Kalverstraat naar weidewinkel?', november 2006

Retail Forecast 2007: Dynamiek winkelmarkt neemt mondjesmaat toe

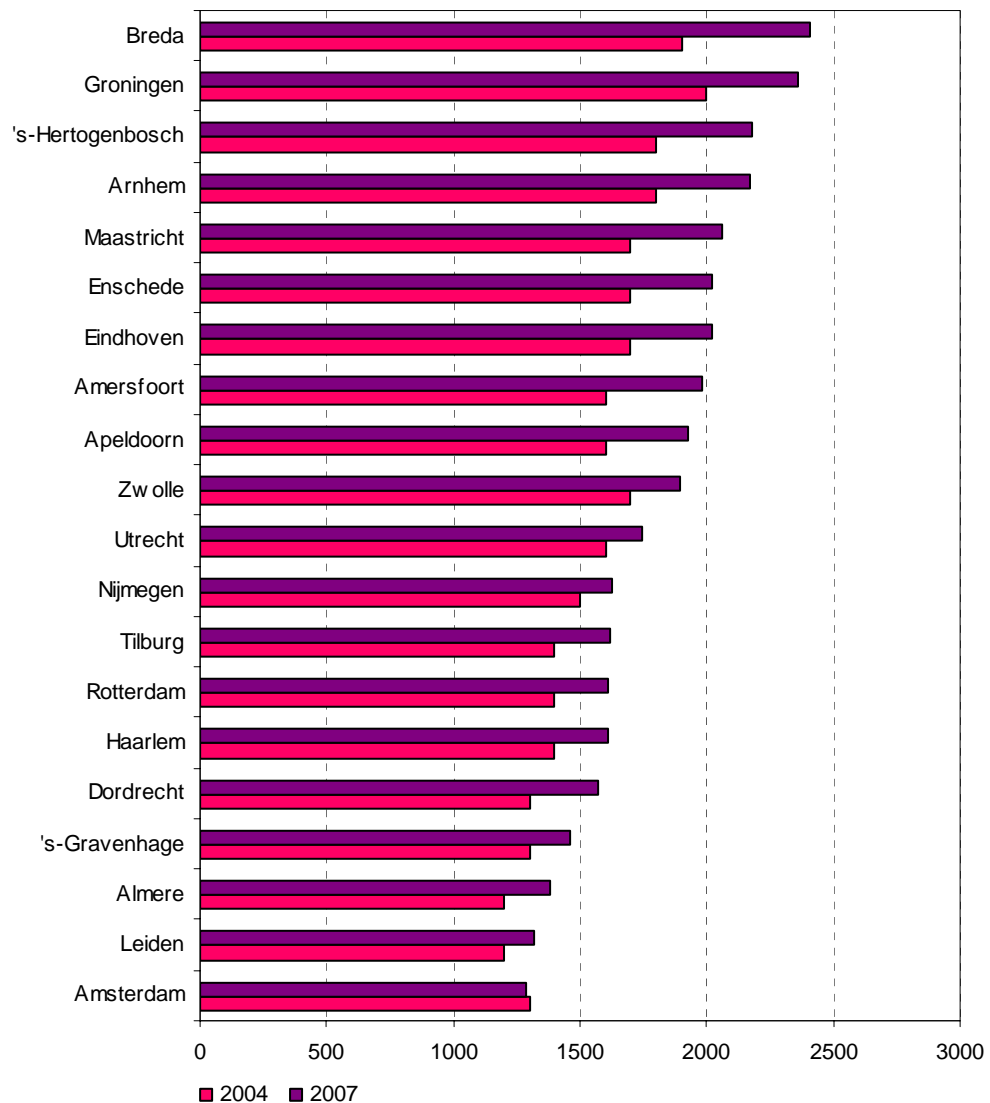
De planvoorraad in Nederland is vergeleken met vorig jaar met bijna 500.000 m² gedaald tot 3,09 mln m². Reden is dat er vorig jaar flink meer m² winkels zijn opgeleverd en dat het metrage grootschalige plannen in de planvoorraad verder is afgenomen. De revitalisering van de Nederlandse winkelvoorraad neemt mondjesmaat toe. De vraag is of dit genoeg is om de gewenste dynamiek in de winkelmarkt te bereiken, vooral in de binnensteden.

bron: PropertyNL Magazine
datum: 9-6-2006
categorie: Retail

4.2. Lokale winkelmarkt

In 2007 bedraagt het totale winkelvloeroppervlak (wvo) in Breda 366.683 m². Breda is daarmee, net als in 2006, de zevende winkelstad van Nederland.

Figuur 38 Aantal m² winkelvloeroppervlak per 1.000 inwoners 2004-2007



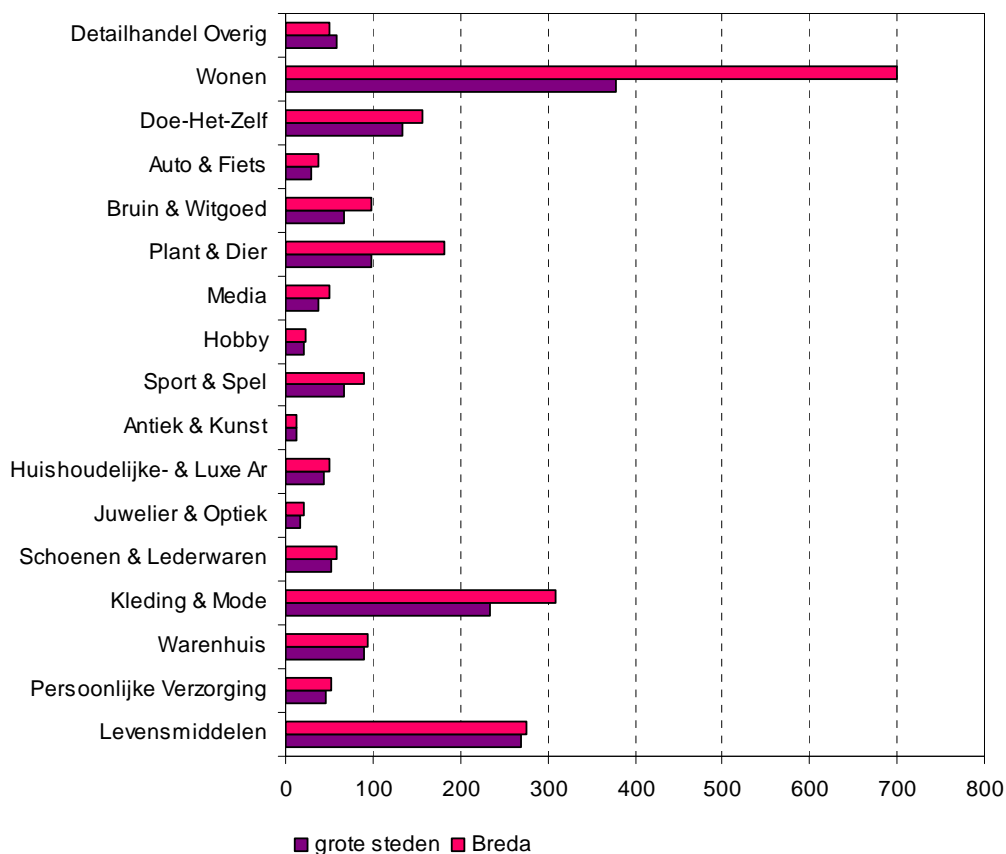
Bron: Locatus, bewerking O&I



Het aantal m2 wvo per inwoner geeft een indicatie voor de relatieve verzorgingsfunctie van een gemeente. Met ruim 2.400 m2 wvo per inwoner komt Breda op een 1e plaats. In 2004 stond Breda nog op een 2e plaats. Het winkelvloeroppervlak is in Breda relatief meer gestegen dan in de meeste andere grote steden. Vergeleken met 2004 zijn er in 2007 60 winkels bijgekomen in Breda op locaties die voorheen geen winkelfunctie hadden. De qua omvang belangrijkste nieuwe winkels bevinden zich op de woonboulevard en een supermarkt aan de Haagweg.

Met ruim een kwart van het totale winkelvloeroppervlak is wonen de grootste winkelbranche in Breda. Na wonen zijn kleding & mode en levensmiddelen de belangrijkste branches in Breda. Hiervoor is aangegeven dat het winkelvloeroppervlak per 1.000 m2 in Breda het hoogste is van de grote steden in Nederland. Navolgende figuur laat zien, dat in de meeste branches Breda boven het gemiddelde van de grote steden ligt, maar dat vooral wonen, met het dubbele winkelvloeroppervlak, in Breda ruim vertegenwoordigd is.

Figuur 39 Aantal m2 winkelvloeroppervlak per branche per 1.000 inwoners 2007

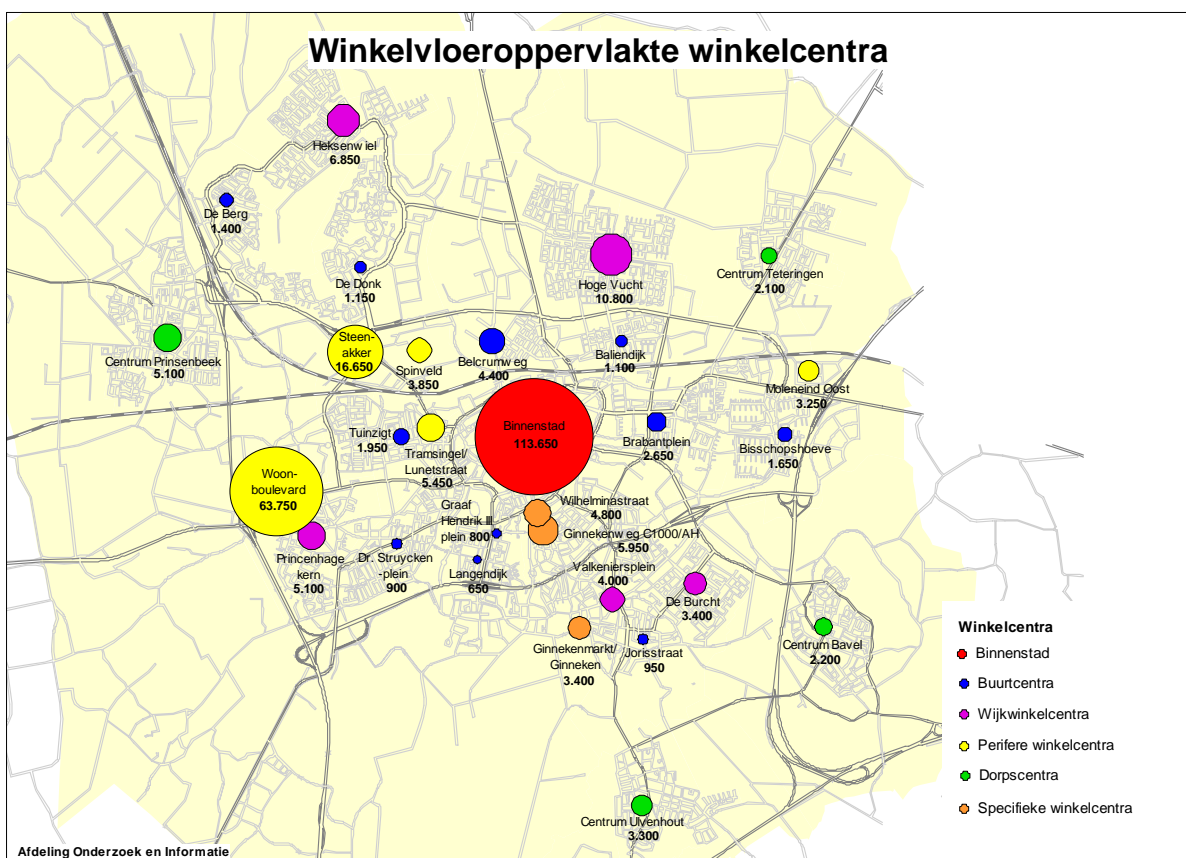


Bron: Locatus, bewerking O&I

In Breda hebben zich twee grote winkelcentra ontwikkeld. Aan de ene kant de binnenstad (113.600 m2) met een sterke (boven)regionale verzorgingsfunctie en ontspanningsfunctie. Aan de ander kant in westelijk Breda de woonboulevard met een winkelvloeroppervlak van 63.750 m2, met vooral een regionale verzorgingsfunctie, waar

consumenten vooral komen om doelgericht hun aankopen te doen. Het belangrijkste wijkwinkelcentrum is Hoge Vucht met 10.700 m² vvo.

Figuur 40 Winkelvloeroppervlakte winkelcentra



Binnenstad

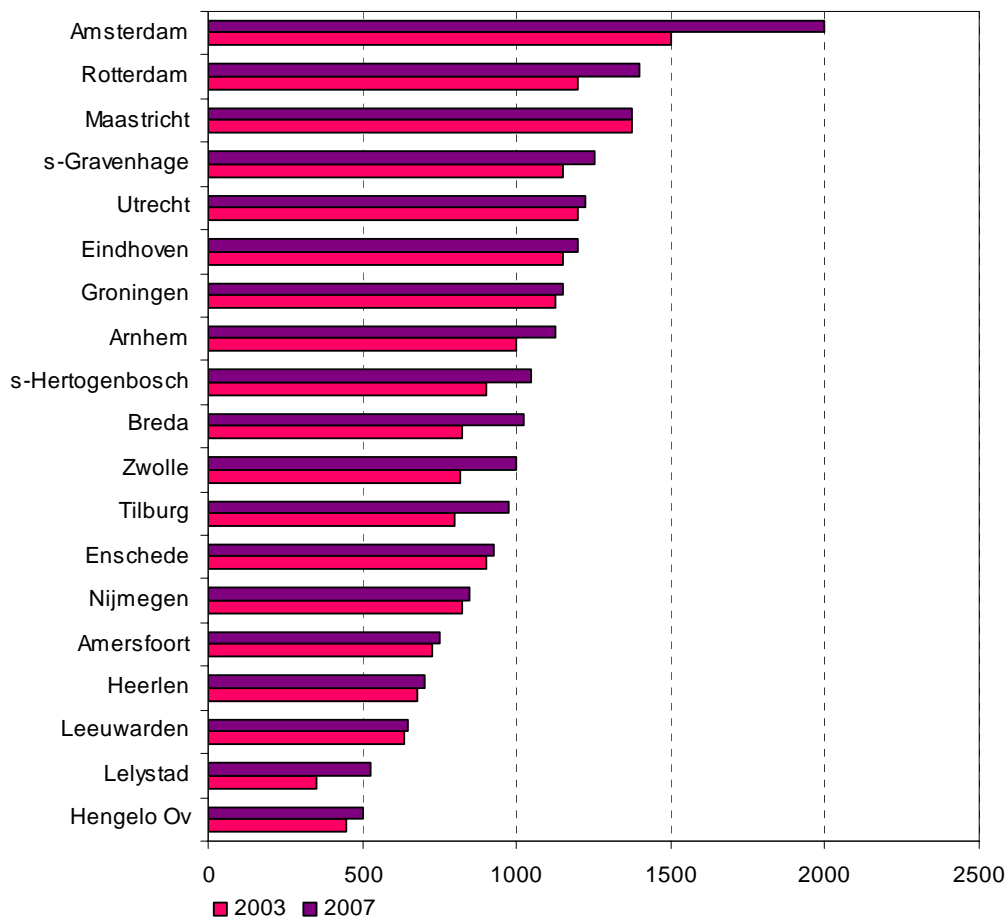
Het aantal winkels in de Bredase binnenstad is ten opzichte van 2004 toegenomen met 20 winkels tot 582 winkels. Het winkelvloeroppervlak van de winkels, inclusief leegstand, is ongeveer hetzelfde als in 2004 (2004: 114.400 m² en 2007: 114.800 m²). Met een derde van het totale winkelvloeroppervlak is kleding & mode de grootste winkelbranche in Breda. Het aandeel kleding & mode ligt in de Bredase binnenstad boven het gemiddelde van de andere binnensteden. Het aandeel warenhuizen ligt onder het gemiddelde maar heeft wel het één naar grootste aandeel in de Bredase binnenstad. Vervolgens zijn wonen en sport en spel qua winkelvloeroppervlak de belangrijkste sectoren.

Huurprijzen binnenstad

De binnensteden van Amsterdam en Rotterdam hebben gemiddeld de hoogste winkelhuurprijzen in Nederland. De tophuurprijzen van winkels in de Bredase binnenstad bevinden zich rond het gemiddelde van de tophuurprijzen van de binnensteden in Nederland. Ten opzichte van 2003 behoort Breda wel tot één van de grootste stijgers.



Figuur 41 Tophuurprijzen winkels 2007 (€ per m2)



Bron: DTZ Zadelhoff, bewerking O&I

De maximale huurprijs in Breda is gestegen naar € 1025,- per m2 wvo. In de vorige rapportage werd het maximum bereikt op een niveau van € 825,-. Met het huidige niveau van € 1025,- staat Breda op de 10e plaats in de ranglijst van grote steden.

Bezoekersaantallen en A, B en C-locaties binnenstad

In oktober 2006 zijn door Locatus passantellingen gehouden in de Bredase binnenstad. Op basis van de verzamelde telgegevens is het bezoekersaantal in de Bredase binnenstad in de betreffende telweek geraamd op 403.000. Het aantal weekbezoekers bedraagt daarmee 3.400 bezoekers per 1.000 m2 wvo. In 2004 (april) werden er in de Bredase binnenstad nog 453.600 binnenstadbezoekers geteld; dit komt voor 2004 overeen met 3.900 bezoekers per 1.000 m2 wvo. Van de door Locatus bezochte winkelgebieden is de Bredase binnenstad wat betreft bezoekersaantallen gedaald van de 6^e naar de 7^e plaats.

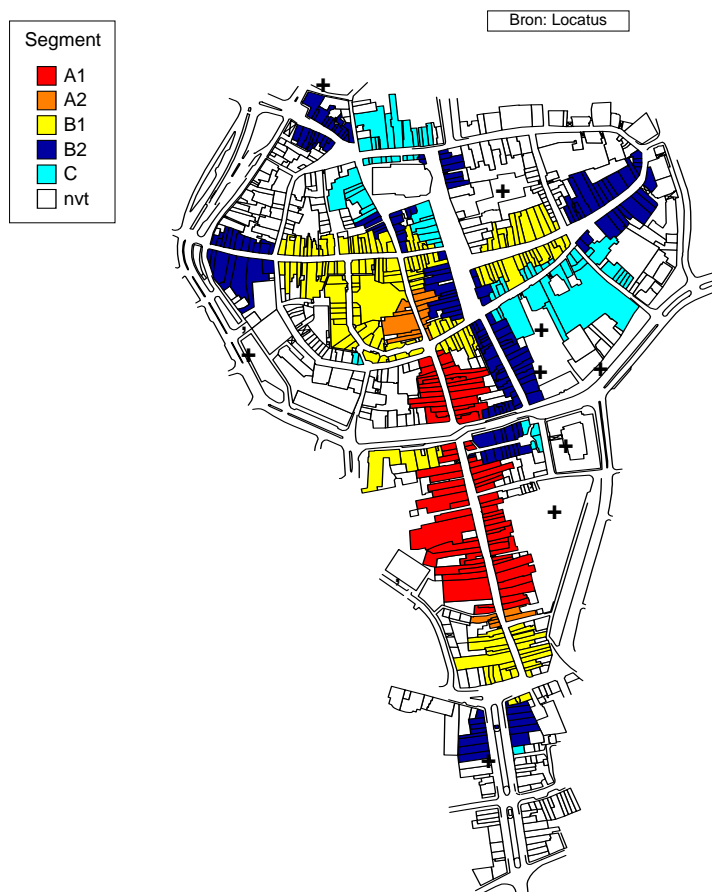
Bolt heeft voor winkelgebieden een indeling voor A, B en C-locaties ontwikkeld op basis van passantenstromen¹⁷. Elk winkelgebied kent zijn eigen A, B en C-locaties. Deze indeling is gebaseerd op de verhouding tussen de maximale passantenwaarde in een winkelgebied en de passantenwaarde van de betreffende winkelunit. Onder een A1-locatie worden door Bolt de winkelstraten verstaan die binnen een centrum de hoogste

¹⁷ Drs. E.J. Bolt, Winkelvoorzieningen op waarde geschat, Merkelbeek, augustus 2003.

bezoekersaantallen hebben, uitgedrukt in een drukte-index, lopend van 100 (= drukste punt, gemeten over de volle breedte van de betreffende winkelstraat) tot 75. Het gaat hierbij om de straten met de hoogste omzetmogelijkheden en de meestal daarmee samenhangende hoogste huren. C-locaties hebben de laagste standplaatskwaliteit met een drukte-index van 10 tot 5. Meestal liggen deze locaties aan de rand van een winkelcentrum en is er sprake van een hoge mate van functiemenging van detailhandel met andere functies, zoals horeca.

In onderstaande kaart zijn A, B en C locaties voor de Bredase binnenstad aangegeven.

Figuur 42 A, B en C locaties binnenstad Breda op basis van indeling Bolt¹⁸



Bij de A1-locaties in Breda gaat het om de Ginnekenstraat met een maximale uurwaarde van 9.400 passanten en de Eindstraat met maximaal 8.200 passanten.

¹⁸ Drs. E.J. Bolt, Winkelvoorzieningen op waarde geschat, Merkelbeek, augustus 2003.



Ikea beste woonwinkel van Nederland

BREDA – Volgens lezers van deze, en andere Wegenerkranten, is Ikea de beste woonwinkel van Nederland. Hornbach is de beste bouwmarkt.

bron: De Stem

datum: 15-5-2007

Opmerkelijk is dat niet de grote ketens als beste tuincentrum naar voren kwamen. De beste woonboulevard ligt in Breda, terwijl 'Eigen Huis en Tuin' het beste televisieprogramma over Wonen en Tuinen is. De lezers gaven ook aan dat hun ultieme droom een eigen zwembad is. In totaal deden meer dan 2000 lezers mee aan het online onderzoek aan deze krant.

Woonboulevard

De Bredase woonboulevard is met bijna 64.000 m² wvo qua omvang het tweede belangrijkste winkelcentrum van Breda. De woonboulevard heeft een belangrijke regiofunctie: 58% van de bestedingen komt van buiten Breda.

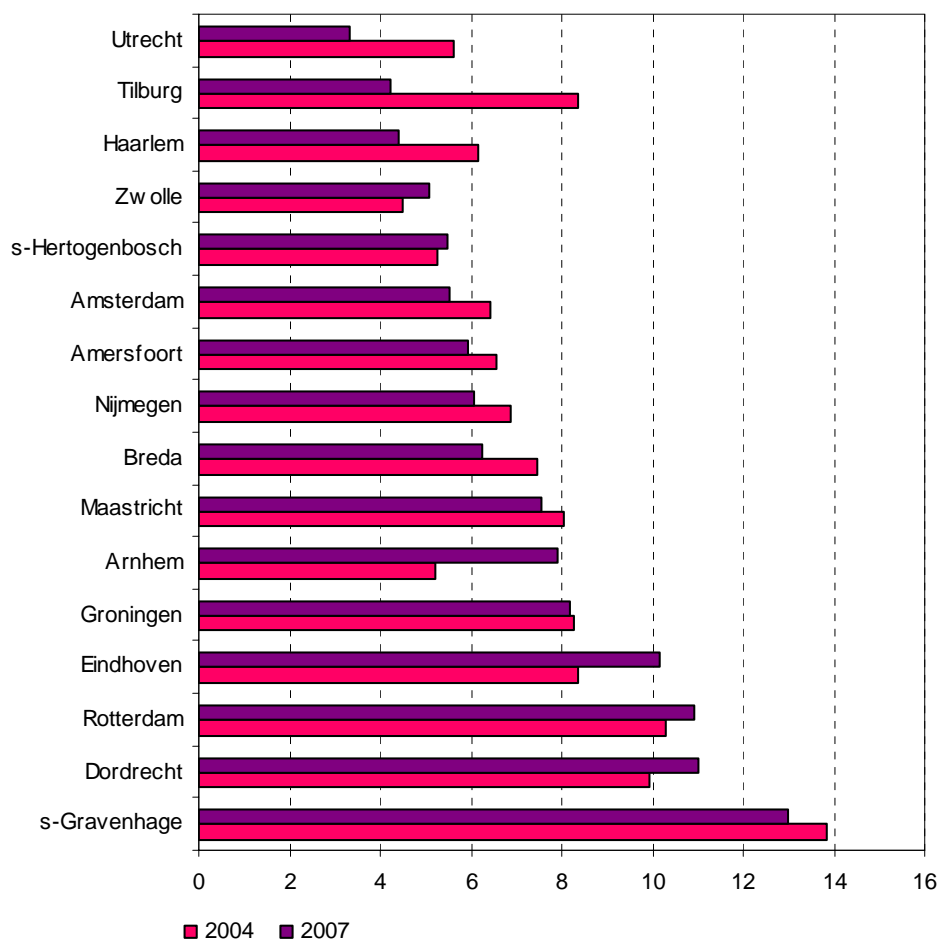
De bezoekers geven als algemeen oordeel een rapportcijfer van 7,4 aan de woonboulevard. De Bredase woonboulevard laat in vergelijking met de andere West-Brabantse winkelcentra de grootste variatie zien in de rapportcijfers. Heel erg positief zijn de bezoekers hier over bereikbaarheid en parkeertarieven en ook het prijsniveau op de woonboulevard scoort gunstiger dan dat van de andere winkelcentra. Wat betreft de waardering voor horeca-aanbod en sfeer blijft de woonboulevard echter achter bij de andere winkelcentra.

Opname

De winkelmarkt kent een grote dynamiek. Leegstand wordt vaak tijdelijk opgevuld, andere nieuwkomers zijn na korte tijd weer verdwenen. Vergeleken met 2004 zijn er in 2007 60 winkels op nieuwe locaties, waar voorheen geen andere winkel was gevestigd. De totale winkelvloeroppervlakte bedraagt 23.600 m². Een belangrijk deel van het winkelvloeroppervlak van deze "nieuwe" locaties bevindt zich op de woonboulevard. Daarnaast was er een flinke uitbreiding van het winkelvloeroppervlak door de vestiging van een supermarkt aan de Haagweg. In de periode 2004-2007 zijn er verder 58 nieuwe winkels (11.800 m²) bijgekomen in panden die in 2004 nog leeg stonden. In Breda staan 118 panden leeg, met een gezamenlijke winkelvloeroppervlakte van 16.100 m², die in 2004 nog niet leeg stonden. Volgens gegevens van de FGH-bank¹⁹ bedroeg de opname van winkelruimte het afgelopen jaar in Breda ongeveer 12.000 m². De meeste transacties waren aan de zuidkant van het centrum, in het gebied rond de Ginnekenstraat. In totaal ligt het aanbod op ongeveer 3% van de winkelvoorraad: bijna 9.000 m².

¹⁹ Marktgegevens 2006 – Winkelmarkt - © FGH Bank, 2007

Figuur 43 Leegstand percentage grote steden 2007



Bron: Locatus, bewerking O&I

Leegstand

In 2006 bedraagt de winkelleegstand in Breda 20.000 m². Het leegstandspercentage bedraagt hiermee 6,2%. In 2004 bedroeg de leegstand in Breda nog 24.000 m². Vergeleken met drie jaar geleden is de leegstand in Breda meer afgenomen dan het gemiddelde van de grote steden: in Breda daalde het leegstandspercentage van 8,0% naar 6,2%, het gemiddelde van de grote steden nam af van 8,0% naar 7,3%. In de rangorde van de grote steden verbeterde Breda daarmee haar positie van de 12e naar de 9e plaats.

Aankooplocatie

In 2003 en 2006 is aan Bredanaars gevraagd wat de aankoopplaats was van hun laatste product. Een ongeveer gelijk aandeel Bredanaars koopt elektrische apparaten en onderdelen in de binnenstad en op de woonboulevard, respectievelijk 34% en 32%. Dit is een aanzienlijke verschuiving ten opzichte van 2003. Bijna de helft van de Bredanaars kocht deze artikelen toen in de binnenstad, terwijl er op de woonboulevard nog geen winkels waren in deze branche. Ook wat betreft de aankooplocatie van woninginrichtingartikelen is de positie van de woonboulevard versterkt van 38% naar 54%. Voor de woningbranche geldt dat minder Bredanaars bij winkel "elders in Breda"



deze aankopen doen en er is sprake van minder afvloeiing naar buiten Breda. Ongeveer acht op de tien mensen heeft in 2003 en 2006 de doe-het-zelfartikelen voor het laatst gekocht bij de Praxis, Gamma of Karwei. De belangrijkste aankoopplaats van tuinartikelen en –benodigdheden waren zowel in 2003 als 2006 de tuincentra. Rijwielen, motoren en automaterialen zijn in de twee jaren hoofdzakelijk elders in Breda gekocht. Ongeveer zeven op de tien mensen hebben hun kampeerartikelen, caravans en boten in beide jaren voor het laatst gekocht buiten Breda. Er zijn wel steeds meer Bredanaars die in de binnenstad deze aankopen doen.

Figuur 44 Aankooplocatie niet-dagelijkse artikelen Bredanaars

	Electrische apparaten/onderdelen		Woninginrichtingsartikelen		Doe-het-zelf artikelen		Tuinartikelen/dierbenodigdheden		Rijwielen, motoren, automaterialen		Kampeerartikelen/caravans en boten	
	2003	2006	2003	2006	2003	2006	2003	2006	2003	2006	2003	2006
Binnenstad	45%	34%	12%	15%	2%	4%	2%	4%	11%	20%	16%	25%
Woonboulevard Breda	2%	32%	38%	54%	2%	3%	1%	3%	0%	1%	0%	1%
Steenakker (Praxis)	5%	2%	2%	2%	44%	50%	2%	1%	0%	2%		
Spinveld (Gamma)	3%	0%	0%	1%	25%	20%	1%	1%	0%	1%		
Moleneind (Karwei)					7%	5%						
Tuincentra							53%	56%				
Elders in Breda	35%	20%	21%	13%	16%	15%	30%	26%	68%	57%	12%	9%
Buiten Breda	10%	12%	26%	16%	3%	3%	11%	10%	21%	21%	72%	65%

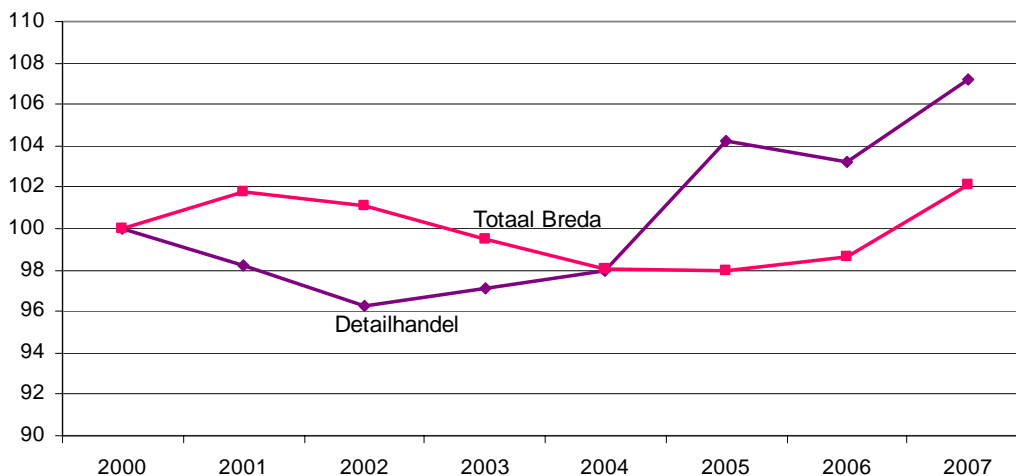
Bron: O&I, burgerenquête en L&V

4.3. Werkgelegenheid detailhandel

In de Bredase detailhandel zijn ruim 8.900 personen werkzaam. Het afgelopen jaar heeft de werkgelegenheid in de detailhandel zich positief ontwikkeld. Er zijn 330 banen bijgekomen, ofwel een groei van 3,3%. Over de gehele periode 2000 – 2007 bezien is de ontwikkeling van de werkgelegenheid positiever geweest dan die van de totale Bredase werkgelegenheid.



Figuur 45 Ontwikkeling werkgelegenheid 2000-2007, 2000=100



Bron: O&I, Vestigingenregister

4.4. Marktanalyse

Dynamiek Bredase winkelmarkt

Het afgelopen jaar bedroeg de opname van winkelruimte in Breda ongeveer 12.000 m²²⁰. Het waren vooral kleine transacties en dat geeft aan dat er een grotere dynamiek is. De meeste transacties waren aan de zuidkant van het centrum, in het gebied rond de Ginnekenstraat. In totaal ligt het aanbod op ongeveer 3% van de winkelvoorraad: bijna 9.000 m². De FGH-bank concludeert voor Breda dat de dynamiek weer is toegenomen, de opname stijgt en er is nog voldoende aanbod om in de vraag te kunnen voorzien. Winkelruimtes op A1-locaties zijn snel ingevuld. De FGH-bank beoordeelt dit segment van de Bredase winkelmarkt nog steeds als krap. Het onderscheidend vermogen van Breda is verder vergroot doordat aan de westkant van het centrum met het project 'de Nieuwe Mark' het water weer terug is gebracht in de stad. De markt in Breda ontwikkelt zich positief en dat is vooral in de opname te merken.

De belangrijkste winkelontwikkeling voor de komende jaren is het project Achter de Lange Stallen. In dit project, aan de oostkant van het centrum, zal 20.000 m² winkelruimte worden ontwikkeld. Deze ontwikkeling is voorlopig de laatste grote toevoeging aan het winkelareaal van de binnenstad. Er zijn plannen de woonboulevard uit te breiden met ongeveer zesduizend vierkante meter aan winkels en 250 parkeerplaatsen. Het is de vijfde en tevens laatste uitbreiding van het winkelgebied. In Via Breda, is behalve voor kantoren en woningen ook ruimte opgenomen voor de realisatie van circa 6.000 m² winkelruimte in de OV-terminal. Een project waar voornamelijk leisure wordt ontwikkeld, is de Bavelse Berg. In de wijk IJpelaar wordt het winkelcentrum De Burcht uitgebreid. Dit centrum heeft een omvang van 5.500 m² en hieraan wordt 2.500 m² toegevoegd. Met de geplande vestiging van bouwmarkt Hornbach van 23.000 m² wordt een belangrijke uitbreiding van het doe-het-zelf segment in Breda gerealiseerd. Er wordt momenteel een onderzoek uitgevoerd naar de

20 Marktgegevens 2006 – Winkelmarkt - © FGH Bank, 2007



haalbaarheid en effecten van nieuwe retailprojecten zoals bij de Bavelse Berg en de stadionlocatie waarbij sprake is van leisure en detailhandel.

Stijging huurprijzen A1-locaties

Door de schaarste op A1-locaties neemt de druk op de markt hier toe, en dat leidt tot stijgende huurprijzen. De tophuurprijzen van winkels in de Bredase binnenstad behoren weliswaar tot de gemiddelden van de tophuurprijzen van de binnensteden in Nederland, maar ten opzichte van 2003 behoort Breda wel tot één van de grootste stijgers. De maximale huurprijs in Breda is gestegen naar € 1025,- per m2 wvo. In de vorige rapportage werd het maximum bereikt op een niveau van € 825,-. Met het huidige niveau van € 1025,- staat Breda op de 10e plaats in de ranglijst van grote steden.

Markt: A1-locaties blijven sterk

De A1-locaties in de top-12 winkelsteden hebben de afgelopen jaren ondanks teruglopende consumentenbestedingen nog altijd een forse huurgroei laten zien. Internationale ketens zorgen voor een vraagimpuls, terwijl Nederlandse ketens het aantal vestigingen moeten uitbreiden om hun marges op peil te houden. Uitbreiding van de A1-locaties is alleen mogelijk in de belangrijkste winkelsteden, waarbij de couleur locale de kwaliteit verhoogt.

bron: PropertyNL
Magazine
datum: 3-8-2006
categorie: Retail

Uitbreiding winkelvloeroppervlak in combinatie met afname leegstand

Wat betreft verzorgingsfunctie (aantal m2 winkelvloeroppervlak per 1.000 inwoners) is Breda gegroeid tot belangrijkste winkelstad van Nederland. De groei van het winkelareaal heeft voornamelijk plaatsgevonden op de woonboulevard. In 2006 bedraagt de winkelleegstand in Breda 20.000 m2. In 2004 bedroeg de leegstand in Breda nog 24.000 m2. Vergeleken met drie jaar geleden is de leegstand in Breda meer afgenomen dan het gemiddelde van de grote steden: in Breda daalde het leegstandspercentage van 8,0% naar 6,2%, het gemiddelde van de grote steden nam af van 8,0% naar 7,3%. In de rangorde van de grote steden verbeterde Breda daarmee haar positie van de 12e naar de 9e plaats.

Belangrijke verschuivingen aankooplocaties in Breda door uitbreiding woonboulevard

De uitbreiding van de woonboulevard in 2004 met onder meer IKEA, Mediamarkt en BCC heeft een belangrijke verschuiving van het koopgedrag van de Bredase consumenten tot gevolg gehad. De belangrijkste verandering betreft de aankooplocatie van elektrische apparaten en onderdelen; in 2003 deed bijna de helft van de Bredanaars deze aankopen in de binnenstad. In 2006 is dit aandeel teruggelopen naar iets meer dan eenderde. Tegelijkertijd nam het aandeel van de woonboulevard toe van vrijwel niets naar nog maar net onder het aandeel van de binnenstad. Ook wat betreft woninginrichtingartikelen heeft de woonboulevard haar positie flink versterkt. In 2006 deed ruim de helft (54%) van de Bredanaars deze aankopen daar; tegenover 38% in 2003. Deze verschuiving is met name te danken aan het feit dat Bredanaars steeds meer hun woninginrichtingartikelen in de eigen gemeente kopen. De Bredase binnenstad is met name belangrijker geworden als aankooplocatie van rijwielen en kampeerartikelen.



Afnemende bezoekersaantallen Bredase binnenstad

Vergeleken met 2004 zijn de bezoekersaantallen in de Bredase binnenstad afgenomen. De Bredase binnenstad daalde daarmee qua bezoekersintensiteit van de winkelgebieden in Nederland van de 6^e naar de 7^e plaats.



5. Bedrijventerreinen en bedrijfsruimten

5.1. Landelijke ontwikkelingen

Bedrijventerreinen

Uit de IBIS rapportage 2006 blijkt dat in 2005 in totaal 704 hectare bedrijventerrein is uitgegeven, een stijging van 7% ten opzichte van 2004²¹. Ruim tweederde hiervan is uitgegeven op gemengde bedrijventerreinen. 8% van de uitgifte betrof hoogwaardige bedrijventerreinen. In 2004 was eveneens een stijging van de uitgifte (20%) waar te nemen en verwacht wordt dat de stijging zich ook in 2006 zal doorzetten. Er is dus sprake van een aantrekkelijke markt. In 2005 hebben vooral hoge uitgiftes plaatsgevonden in de provincies Noord-Brabant (116,97 hectare) en Overijssel (103,35 hectare). De stijging van de uitgifte ten opzichte van 2004 was in Noord-Brabant (74%). Ter vergelijking: in het topjaar 1999 werd ruim het dubbele van de opname van 2005 gerealiseerd (1.570 ha uitgifte).

Nederland telde op 1 januari 2006 3.605 bedrijventerreinen, dat zijn er negen minder dan een jaar daarvoor (3.616). Het totale areaal aan bedrijventerreinen is bijna 94.600 hectare bruto, een half procent minder dan op 1 januari 2005. De belangrijkste verklaring hiervoor is de forse kwaliteitsslag die is gemaakt in veel provincies (met name in Noord-Holland). Het aantal hectares uitgeefbaar terrein is op 1 januari 2006 12.200 ha, bijna 13% meer ten opzichte van het voorgaande jaar. Deze groei komt voornamelijk op rekening van de provincie Noord-Holland. Als we deze provincie buiten beschouwing laten is de groei 1%. Van dit areaal uitgeefbare voorraad is 6.000 ha terstond uitgeefbaar. In de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland, Groningen, Noord-Brabant en Gelderland is meer dan 1.000 hectare uitgeefbaar. De provincie Utrecht heeft het minste aantal hectare uitgeefbare grond (386 hectare). Er zijn plannen voor 394 nieuwe bedrijventerreinen. De provincies Noord-Brabant en Gelderland hebben de meeste plannen: respectievelijk 106 en 65 stuks. Dat is minder dan in de vorige rapportage van IBIS toen het aantal plannen nog 411 bedroeg.

De prijs voor uitgeefbare grond op bedrijventerreinen varieert van €34 (gemiddelde minimale grondprijs Groningen) tot €205 (gemiddelde maximale grondprijs Zuid-Holland) per m² kavel. Gemiddeld voor alle provincies samen, ligt de verkoopprijs op €89 tot €104 per m² kavel. Ten opzichte van 1 januari 2005 is de verkoopprijs gestegen met 5% à 9%. In de Randstad ligt de grondprijs, niet verwonderlijk, hoger dan in de rest van het land. Dit hangt vooral samen met schaarste en een grotere vraag naar bedrijfsruimte en bedrijventerrein. De Randstad bestaat uit de drie provincies Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland. In Noord-Brabant bedraagt de grondprijs per 1 januari 2006 van €104 tot €118 per m² kavel.

Ten opzichte van vorig jaar is op 1 januari 2006 een groter aandeel bedrijventerrein verouderd: 32% van het totaal aantal bruto hectare bedrijventerrein (een jaar eerder was dat nog 28%). In concreto gaat het om 30.000 ha verouderd terrein. Het aandeel van verouderde terreinen waarop herstructurering plaatsvindt, is ongeveer gelijk gebleven: circa een derde deel.

²¹ Arcadis en Stec Groep, IBIS Werklocaties, december 2006



De Nederlandse Vereniging voor Ontwikkelaars en Bouwondernemers (NVB) wil dat er meer actie wordt ondernomen tegen de verloederding van verouderde bedrijventerreinen²². Door de krachtige economische ontwikkeling is er een grote vraag naar nieuwbouw met als keerzijde dat de leegstand elders snel toeneemt. Het gevolg is dat veel, vooral oudere, terreinen verpauperen. Omdat bedrijven zich niet graag vestigen op terreinen met een ongunstige ligging of slecht imago, dreigen deze volgens NVB te worden tot no go areas en broedplaatsen van criminaliteit. De verwachting is dat de huidige 30.000 hectare aan problematische bedrijventerreinen in de nabije toekomst met maar liefst 20.000 hectare zal toenemen. NVB pleit voor het instellen van een zogenoemd vitaliteitsfonds voor het vernieuwen of transformeren van deze terreinen. De VROM-raad²³ vindt dat de huidige planning, ontwikkeling en beheer van bedrijventerreinen, verouderd en weinig gedifferentieerd is. De huidige praktijk sluit steeds volgens de raad steeds minder aan bij de veranderende behoeften in de markt en de samenleving. De VROM-raad pleit voor een meer integrale en vraaggerichte benadering, een regionale aanpak en een nieuwe rolverdeling waarbij meer aan de markt wordt overgelaten.

Bedrijfsruimte

Uit gegevens van DTZ Zadelhoff²⁴ blijkt dat in de eerste helft van 2007 1,6 miljoen m² meer bedrijfsruimte is opgenomen dan in de eerste zes maanden van 2006. Dat is een toename van ruim 50 procent. DTZ Zadelhoff schat in dat in 2007 in totaal circa 3 miljoen m² bedrijfsruimte van gebruiker wisselt. Hiermee komt de jaaropname ruim 15 procent hoger uit dan vorig jaar. De hoge opname van bedrijfsruimte leidde er mede toe, dat de daling van het aanbod in het eerste half jaar van 2007 is doorgezet. Die tendens had zich in 2006 al ingezet. In totaal stond medio 2007 ongeveer 7,8 miljoen m² bedrijfsruimte te koop of te huur. Dit is bijna 3 procent van de door DTZ Zadelhoff geschatte voorraad. De grootste aanboddaling heeft plaatsgevonden in het bestaande segment. Door de krappe marktsituatie in het nieuwbouwsegment kijken gebruikers uit naar bestaande gebouwen.

Ook de NVB Vereniging voor Ontwikkelaars & Bouwondernemers is optimistisch over de markt van bedrijfsruimten²⁵. Uit onderzoek blijkt dat na een paar lastige jaren de nieuwbouw van bedrijfsruimte er weer goed voor staat. In 2006 werd voor bijna 4,7 miljoen vierkante meter bouwvergunning aangevraagd. Een stijging van maar liefst 21 procent in vergelijking met het jaar daarvoor. De verwachting is dat het bouwvolume de komende jaren door zal groeien naar 7 miljoen vierkante meter in 2009 bij een bouwproductie van 2,6 miljard euro. Dit betekent een stijging van nog eens 50 procent.

Bedrijfsruimtemarkt krabbelt op

De opname van bedrijfsruimte in Nederland heeft de stijgende lijn verder doorgezet in 2006. Lag de opname in 2005 net iets boven de 3 mln m², vorig jaar is deze verder gestegen tot 3,6 mln m². De lichte toename van het aantal grootschalige aanbodobjecten die zich halverwege vorig jaar manifesteerde, is omgebogen in een afnamen.

bron: PropertyNL
datum: 5-4-2007
categorie: Kantoor
en
bedrijfsruimtemarkt

²² Thermometer bedrijfsruimte 2007, NVB

²³ VROM-raad, Werklandschappen Een regionale strategie voor bedrijventerreinen, 2006

²⁴ DTZ Zafdelhof, Nederland compleet, medio 2007

²⁵ Propertynl, NVB: groei nieuwbouw bedrijfsruimte, PropertyNL, 17-5-2006



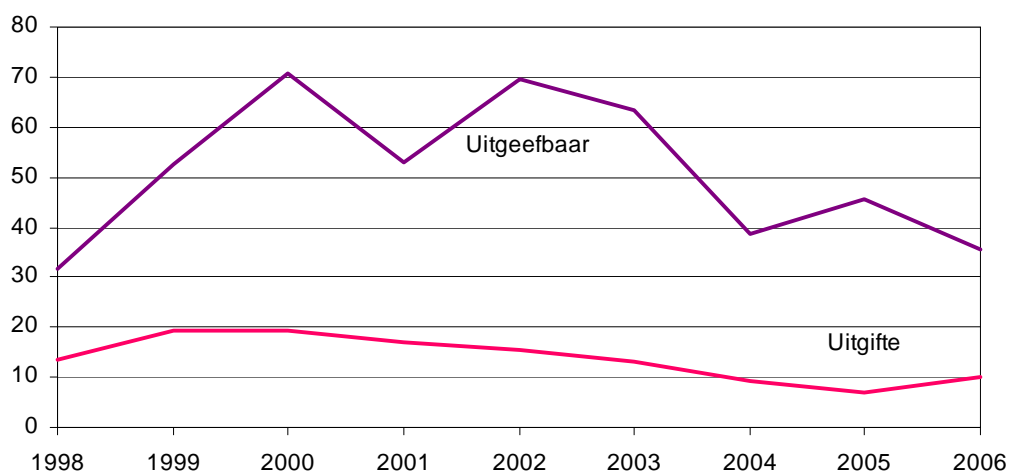
Cijfers van Jones Lang Lasalle laten zien dat de toegenomen interesse voor het bedrijfsruimtesegment zich ook uit in de beleggingscijfers over 2006. Dit segment bereikte een beleggingsvolume van bijna € 1 miljard. Dit is circa 36% boven het vijfjarige gemiddelde van € 735 miljoen²⁶. De positieve economische ontwikkeling leidt tot toenemende productie en export. De economische groei leidt tot een toenemende vraag naar logistiek vastgoed. De vraag van zowel gebruikers als beleggers richt zich daarbij hoofdzakelijk op hoogwaardig vastgoed. Het aanbod hoogwaardige logistieke ruimten op de gewenste locaties is echter beperkt. Onder invloed van de groeiende vraag naar logistieke ruimte sinds 2005 zijn de huurprijzen weer licht gestegen.

5.2. Bedrijventerreinen lokaal: uitgifte en aanbod

Na jaren van daling is de gerealiseerde gronduitgifte op bedrijventerreinen in 2006 voor het eerst weer gestegen met 3 hectare tot een totaal van 10 hectare. Dat is een stijging van 30% ten opzichte van 2005. De hoeveelheid terstond uitgeefbaar terrein is in het afgelopen jaar weer gedaald met een percentage van 21%. Op 1 januari 2007 is een totaal oppervlak van 36 hectare uitgeefbaar.

Op 1 januari 2007 beschikte Breda over 710 ha. bedrijventerrein netto, een stijging van 4 hectare ten opzichte van een jaar daarvoor.

Figuur 46 Uitgifte bedrijventerrein in ha. 1998-2006



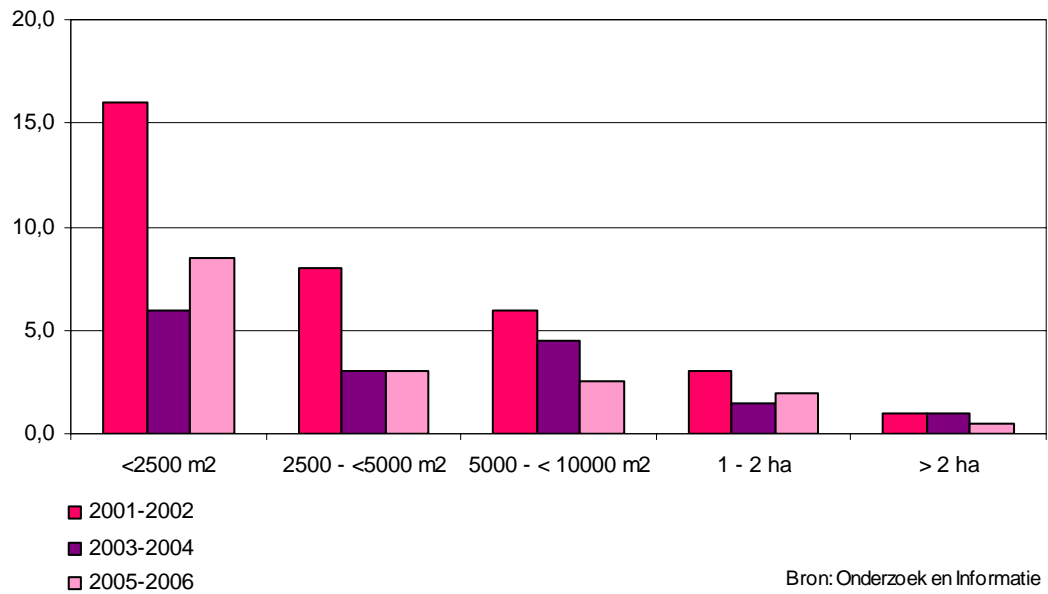
Bron: BRIM, CRA

In de periode 2001-2002 werden gemiddeld nog 34 percelen per jaar gekocht. Vanaf 2003 is het jaarlijkse aantal gedaald naar 16 à 17 percelen. In 2006 zijn in totaal 16 percelen verkocht. In combinatie met de stijging van het aantal uitgegeven hectare zou geconcludeerd kunnen worden dat de gemiddelde oppervlakte van verkochte percelen is gestegen. Dat is echter niet het geval. De toename van de gronduitgifte heeft vooral te maken met een grote transactie op Hazeldonk, waarbij in een klap meer dan 4 hectare is uitgegeven. In 2006 ging het bij 9 van de 16 transacties om percelen tot 2.500 m².

²⁶ Jones, Lang & Lasalle, Dutch Capital Markets Bulletin 2007

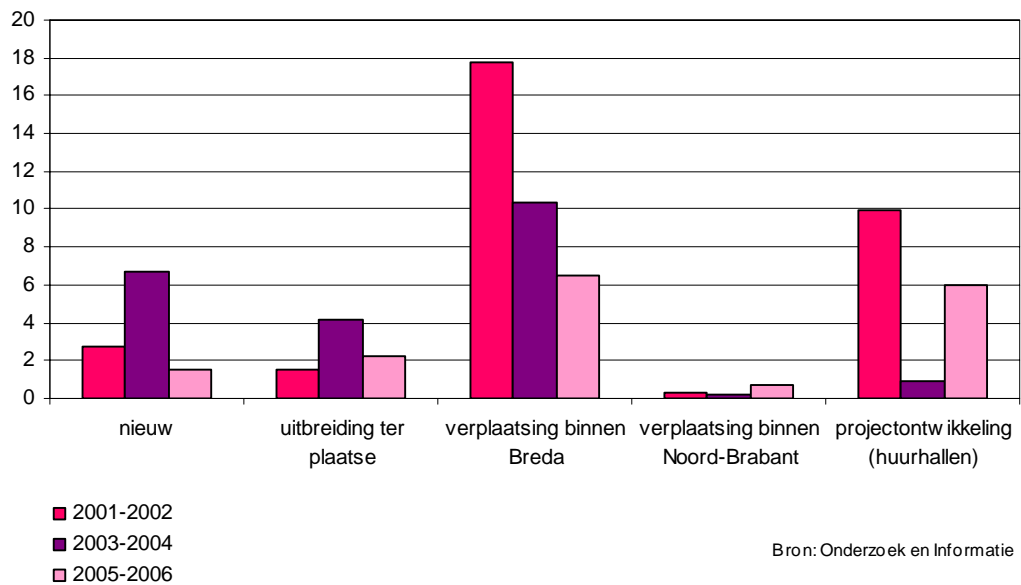


Figuur 47 Jaarlijkse uitgifte (aantallen) naar perceelsgrootte (jaargemiddelden)



In de afgelopen twee jaar (2005-2006) is het grootste deel van de gronduitgifte naar bedrijven gegaan die binnen Breda zijn verhuisd. Opvallend is dat ook de gronduitgifte in het kader van projectontwikkeling (huurhallen) in de afgelopen twee jaar weer aanzienlijk is geweest (6 hectare) nadat deze gronduitgifte de periode 2003-2004 slechts 1 hectare bedroeg. Zowel het aandeel gronduitgifte aan nieuwe bedrijven als het aandeel gronduitgifte aan bedrijven die binnen Breda verhuizen naar een bedrijventerrein, is gedaald.

Figuur 48 Gronduitgifte naar soort koop in ha.





Van de totale uitgifte van 10 hectare in 2006 had 5,8 hectare betrekking op bedrijventerreinen van het type “modern gemengd” en 4,2 hectare werd uitgegeven op terreinen met een transport- en logistieke functie (i.e. Hazeldonk). De bedrijventerreinen in de eerstgenoemde categorie (modern gemengd) zijn Heilaar Noord (2,4 ha), Hoogeind (1,8 ha) en Steenakker Noord (1,6 ha). In de vorige rapportage lag het accent in de uitgifte op bedrijventerreinen van het type “modern gemengd” en wijkwerkterreinen van het type “modern”. Met name op Hoogeind en Hazeldonk is in 2006 flink meer uitgegeven dan in 2005.

Per 1 januari 2006 was het grootste deel van de totale oppervlakte uitgeefbaar terrein ongeveer gelijk verdeeld over West en Oost Breda (respectievelijk 22 en 21 ha). Van de 10 ha uitgegeven terrein in 2006 ligt 8,2 ha in Breda West en de andere 1,8 ha betreft Breda Oost (Hoogeind). Ook in 2005 is de meeste grond uitgegeven in Breda West.

Figuur 49 Uitgifte per bedrijventerrein 2000-2006 in hectare

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Achter Emer	2,4	1,9	0,7	0,2	0,0	0,0	0,0
Hazeldonk	0,3	0,3	1,8	5,1	0,0	0,1	4,2
Hoogeind	5,3	5,4	3,7	2,3	6,0	0,6	1,8
IABC	7,6	4,9	2,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Steenakker-Noord	2,7	4,2	6,8	5,3	0,7	3,4	1,6
Overig Breda	0,9	0,3	0,0	0,4	2,4	2,9	2,4
Totaal	19,3	16,9	15,3	13,3	9,1	7,0	10,0

Bron: Onderzoek en Informatie

Per 1 september 2007 is 27 ha terrein uitgeefbaar in Breda. Een belangrijk deel daarvan (16,6 ha) is reeds gereserveerd door bedrijven. Uiteindelijk blijft er 10,7 ha als vrij uitgeefbaar over, daarvan is 7,7 ha particulier eigendom. Het vrij uitgeefbaar aanbod is verspreid over een groot aantal locaties. Bij het uitgeefbaar aanbod gaat het om nieuwe terreinen. Door herstructurering van bestaande terreinen komt de komende periode 44 ha beschikbaar. Het gaat daarbij om de terreinen Emer/Krogten (20 ha), Greenery/Benelux (17 ha) en Hazeldonk Douaneterrein (7 ha). Daarnaast heeft Breda nog 193 bruto ha aan harde en zachte plannen. Tot 2010 gaat het om 26 ha, voor een belangrijk deel op A16/De Wig en Hoogeind. Voor de periode na 2010 gaat het om 140 ha bruto in Breda West/Prinsenbeek en Bavel Zuid.

Figuur 50 Overzicht planvoorraad bedrijventerreinen Breda

plannaam	Uitgeefbaar gemeente (netto)		Uitgeefbaar particulier (netto)		Herstructurering		Plannen	
	Gereserveerd	Vrij uitgeefbaar	Gereserveerd	Vrij uitgeefbaar			zacht en hard	
	1 sep '07	1 sep '07	1 sep '07	1 sep '07	bruto	netto	bruto	netto
Achter Emer		0,7						
De Krogten	0,3	0,1						
Digit Parc			0,0	3,3				
Druivenstraat			0,0	2,6				
Hazeldonk 3	6,7	0,0						
Heilaar Noord			2,5	1,0				
Hoogeind		0,6						
Hoogeind II	0,5	0,7	0,0	0,7				
Hoogeind III A (Abbott optie)	3,0	0,0						
Moleneind Oost (Takkebijsters)	1,1	0,0						
Steenakker Noord	1,2	0,0						
Zandogjes		0,2						
Van de Reijtstraat	1,4	0,8						
Emer / Krogten					30,0	20,0		
Greenery/Beneluxpark					33,0	17,0		
Hazeldonk Douaneterrein					10,0	7,0		
Hoogeind III C (Uitbr)							10,0	7,0
Hoogeind III B (Evenementencomplex)							12,5	6,0
Werkdonken							1,0	1,0
A16/De Wig							20,0	12,0
Bavelse Berg (vuilstort)							9,0	8,7
Breda West/Prinsenbeek							50,0	
Bavel Zuid							90,0	55,0
Totaal	14,1	3,0	2,5	7,7	73,0	44,0	192,5	89,7

Bron: Afdeling Economische Zaken

5.3. Bedrijfsruimten lokaal

Aanbod in verhouding tot opname

Per 1 mei 2007 werd 236.000 m2 bvo aan bedrijfsruimte aangeboden. Dit is 1% meer dan op 1 april 2006 maar beduidend minder dan op 1 januari 2006. Dit grote verschil komt door enkele grote transacties in het eerste kwartaal van 2006.

Figuur 51 Aanbod en opname van bedrijfsruimte in Breda (m2 bvo)

	aanbod bedrijfsruimten			opname bedrijfsruimte		
	1-1-2006	1-4-2006	1-5-2007	2005	2006	1e kw 2007
Emer	52.945	47.309	55.723	8.831	30.612	1.820
Krogten	56.188	38.323	54.704	29.210	23.842	525
Breda Oost	36.933	33.127	35.644	9.809	18.137	5.532
Breda West	132.404	78.746	64.407	26.027	90.825	2.011
Overig Breda	34.838	35.273	25.074	1.955	2.148	340
Totaal Breda	313.308	232.778	235.552	75.832	165.564	10.228

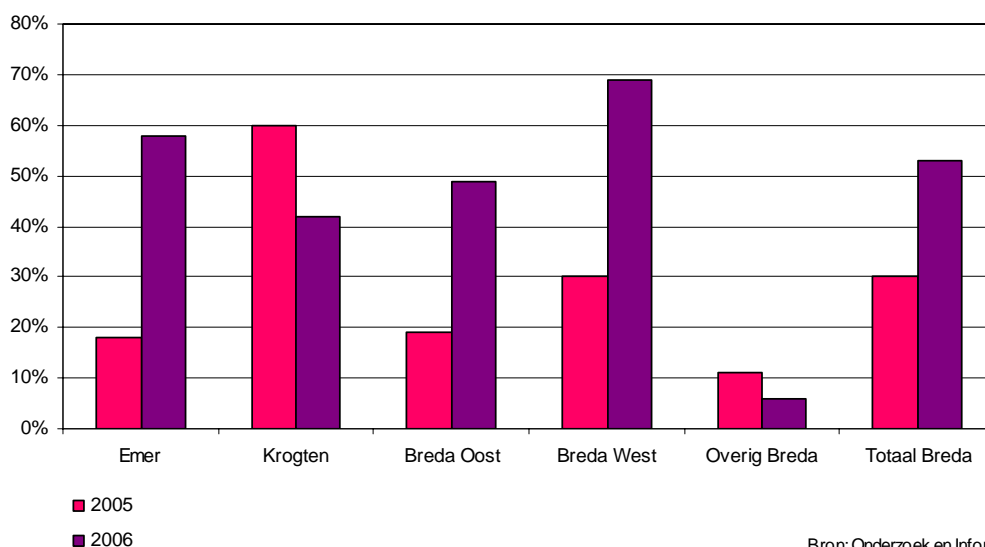
Bron: Onderzoek en Informatie



In totaal stonden per 1 mei 2007 147 panden te koop/huur met een gemiddelde grootte van 1.600 m2 bvo. In vergelijking met 2005 worden er meer kleinere bedrijfspanden aangeboden want toen was de gemiddelde grootte nog 1.900 m2 bvo. Het aanbod is met name gedaald in Breda West en overig Breda. In Breda Oost blijft het aanbod ongeveer gelijk. Dit is min of meer ook het geval op Krogten (waar begin 2006 door grote transacties het aanbod tijdelijk wel flink was gedaald) en Emer.

De opname is in 2006 spectaculair te noemen. In totaal werd 166.000 m2 bvo opgenomen, meer dan een verdubbeling ten opzichte van 2005. In het eerste kwartaal van 2007 is het niveau van de transacties beduidend lager. Verwacht mag worden dat in geheel 2007 minder bedrijfsruimte zal worden opgenomen.

Figuur 52 Opnameratio bedrijfsruimte 2005-2006



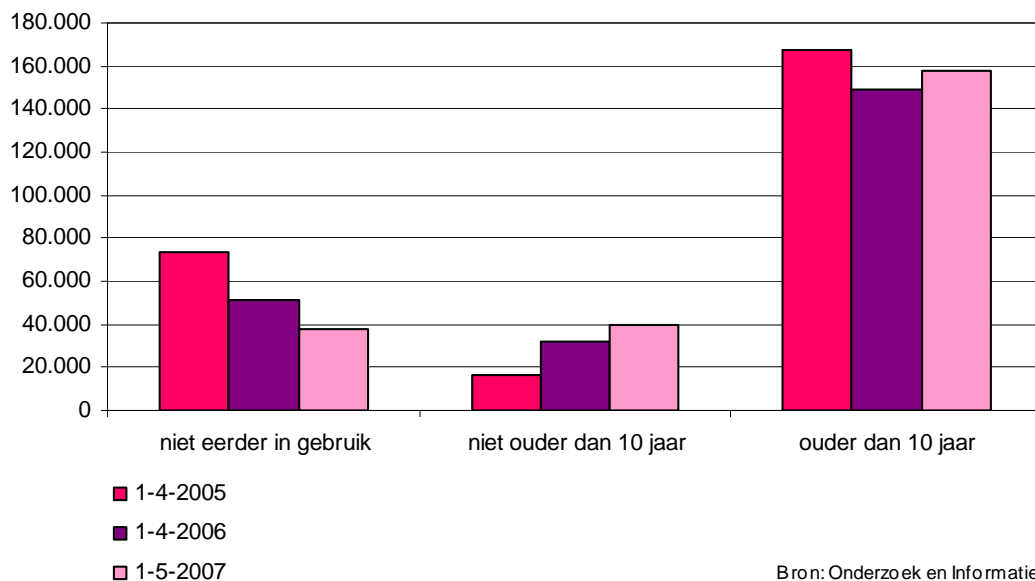
De opnameratio (verhouding tussen opname in een jaar en het aanbod per 1-1 van dat jaar) voor Breda is door het hoge opnameniveau in 2006 gestegen van 30% in 2005 naar 52% in 2006. Dit wijst dus op een flinke verkrapping van de markt van bedrijfsruimtes. De opnameratio is in alle gebieden gestegen, behalve op Krogten. Het hoogst is de opnameratio in Breda West. Van alle ruimte die hier op 1-1-2006 in de aanbieding was, is 70% in 2006 opgenomen.

Ontwikkeling aanbod van bedrijfsruimte

Sinds april 2005 daalt het aanbod bij bedrijfsruimten die nog niet eerder in gebruik zijn genomen. Het aanbod is in de afgelopen twee jaar gehalveerd tot 40.000 m2. Bij bedrijfshallen tot 10 jaar oud is het aanbod per 1 mei 2007 eveneens 40.000 m2 maar daar is wel sprake van een lichte stijging. Traditioneel worden oude bedrijfshallen het meest aangeboden. Op 1 mei 2007 is tweederde van het aanbod te vinden bij bedrijfshallen van 10 jaar en ouder. Binnen deze categorie is tweederde tussen de 10 en 20 jaar oud en eenderde ouder dan 20 jaar. De oudste bedrijfshallen blijken ondanks de fors aangetrokken markt in 2006 dus toch moeilijk van verkoopbaar en/of verhuurbaar te zijn.



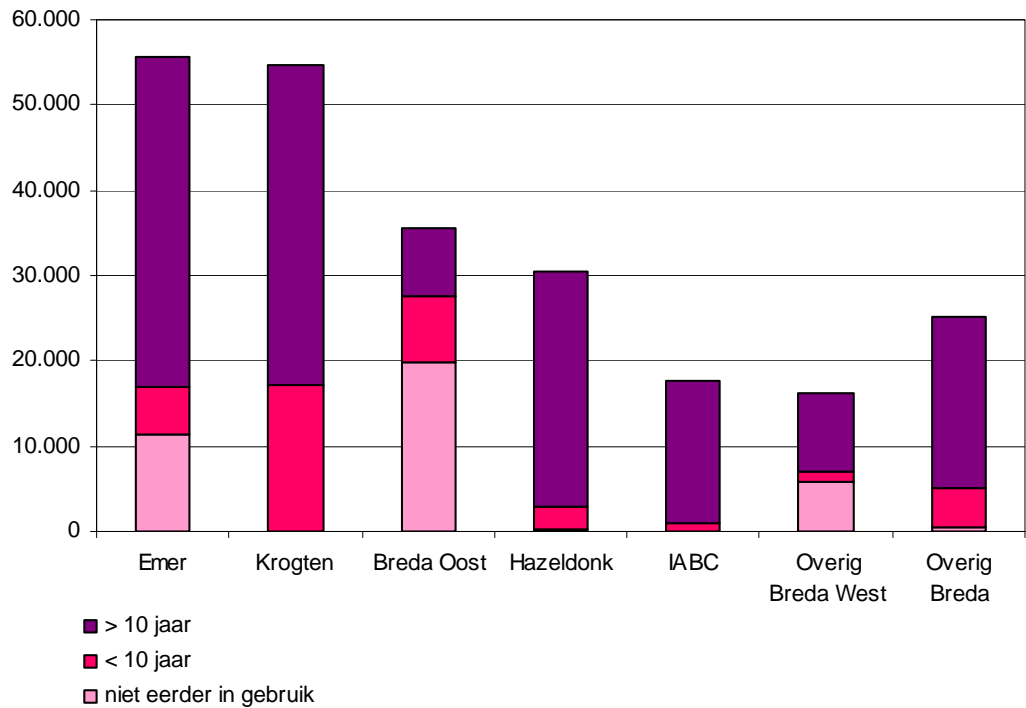
Figuur 53 Aanbod van bedrijfsruimte naar ouderdom (m2)



Het aanbod van oude bedrijfsruimten per 1 mei 2007 is vooral te vinden in de gebieden Emer, Krogten, Hazeldonk en IABC. Nieuwe bedrijfsruimten (niet eerder in gebruik genomen) zijn voornamelijk te vinden in de Emer, in Breda Oost en op overige locaties in Breda West (niet zijnde Hazeldonk en IABC). Met name de grotere bedrijfsruimten vallen onder het aanbod van bedrijfsruimten ouder dan 10 jaar.



Figuur 54 Aanbod van bedrijfsruimte naar ouderdom en terrein (m2)

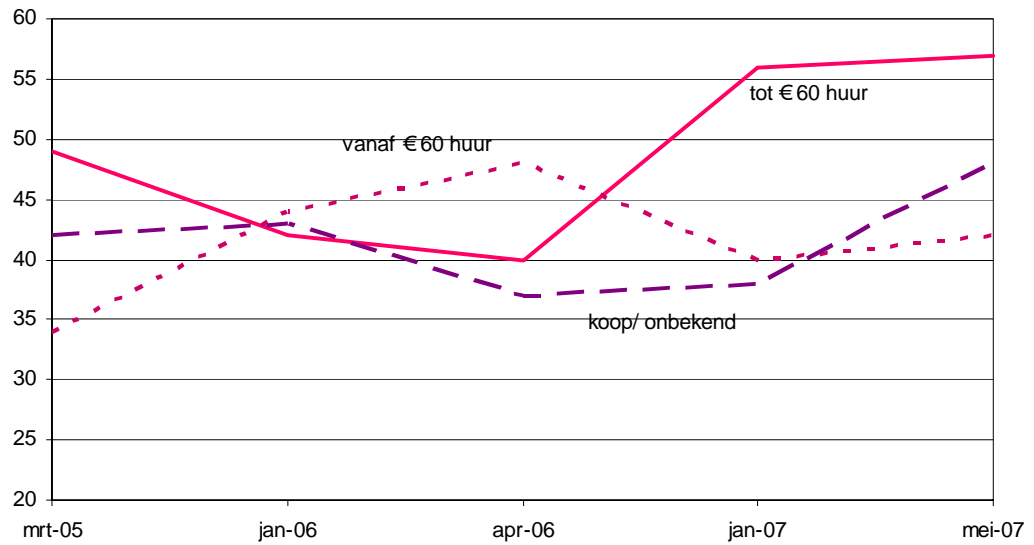


Bron: Onderzoek en Informatie

De meeste bedrijfshallen die nu aangeboden worden, hebben een huurprijs onder € 60 per m2. Het gaat hier om 57 panden per 1 mei 2007, oftewel 38% van het totale aanbod. Hoewel het aanbod met een huur onder € 60 in 2006 flink is gestegen was daar in 2005 nog sprake van een daling. Sinds de vorige vastgoedmarktmonitor is in Breda het aantal aangeboden panden met een huur van meer dan € 60,- per m2 gedaald van 48 naar 42 panden. Vorig jaar was daar nog sprake van een stijging. De situatie kan per bedrijventerrein behoorlijk verschillen. Op de Emer behoort het merendeel van het aanbod tot de categorie goedkopere huur (< € 60). Ook op IABC bestaat een groot deel van het aanbod uit goedkopere huurpanden (62%). In deze twee gebieden is een groot deel van het aanbod meer dan 10 jaar oud.



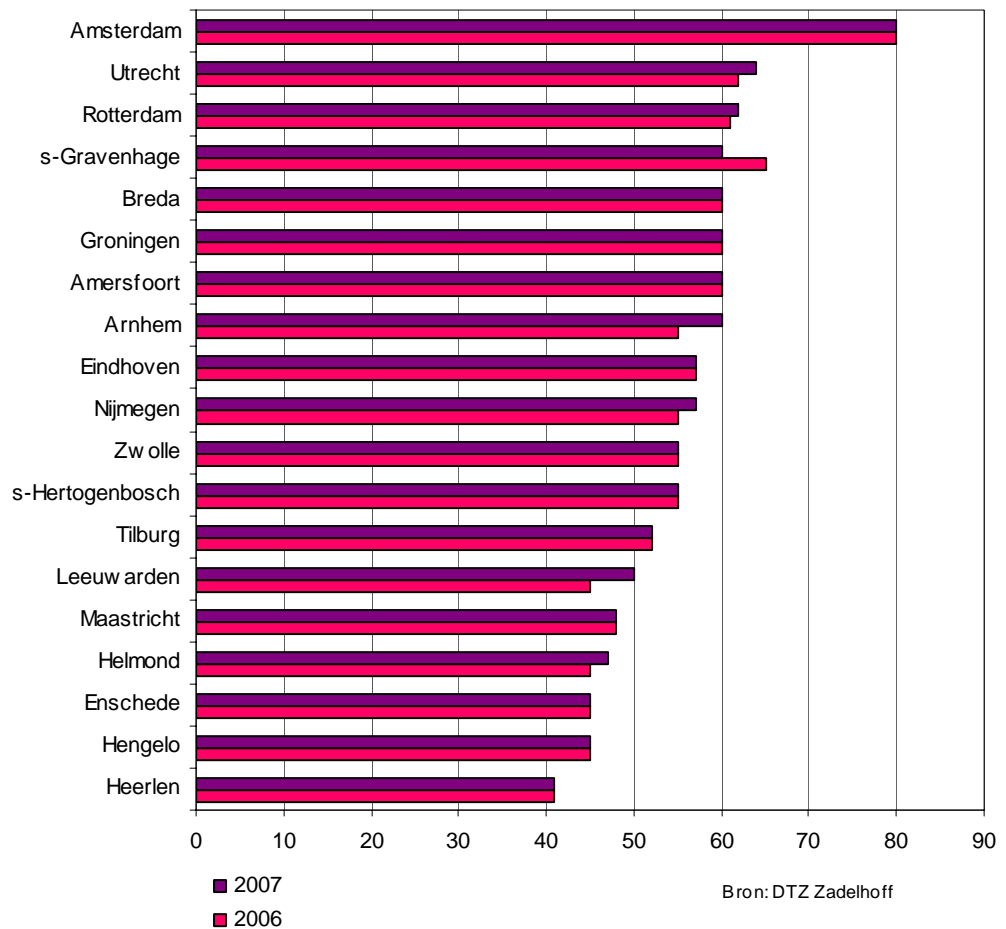
Figuur 55 Aanbod van bedrijfsruimte naar prijsklasse (aantallen)



Bron: Onderzoek en Informatie

Volgens DTZ Zadelhoff is de gemiddelde huurprijs voor eersteklas bedrijfsruimten in Breda €60 per m2. Daarmee ligt het huurniveau van bedrijfsruimten in Breda boven het landelijke gemiddelde.

Figuur 56 Huurprijsniveau eersteklas bedrijfsruimten



Bron: DTZ Zadelhoff



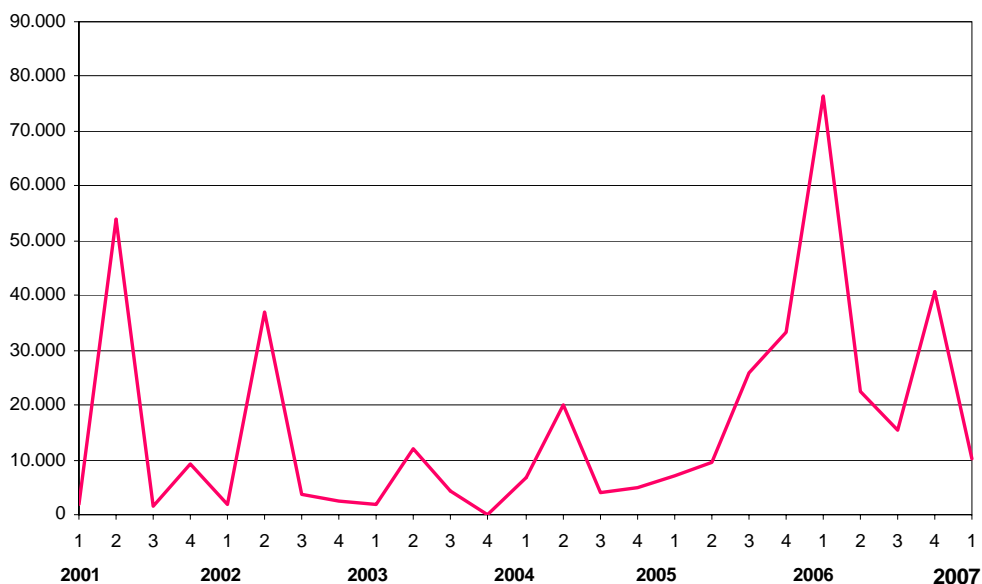
Het Bredaas gemiddelde is onveranderd ten opzichte van 2006 (en 2005 en 2004), terwijl in veel steden sprake is van een stijging. Opvallend is dat alleen in Den Haag de gemiddelde huurprijs per m² is gedaald met €5 naar €60 euro per m² ten opzichte van 2006.

Het aandeel van de grote bedrijfshallen van meer dan 4.000 m² bvo in het totaal areaal aangeboden bedrijfsruimte was een lange periode rond de 50%. Afgelopen jaar is dit percentage gedaald naar 40%. Het aandeel van de bedrijfshallen met een oppervlakte van 2.000 tot 4.000 m² blijft met ongeveer 25% redelijk constant. In Breda Oost zijn relatief veel bedrijfsruimten met een oppervlakte tot 500 m² bvo te vinden. Grote bedrijfshallen zijn vooral te vinden op Krogten. Op Emer heeft een groot deel van alle bedrijfsruimte een oppervlakte van 1.000 tot 4.000 m².

Ontwikkeling opname van bedrijfsruimte

De opname is in 2006 spectaculair te noemen. In totaal werd 155.000 m² bvo opgenomen, meer dan een verdubbeling ten opzichte van 2005. In 2005 was op jaarbasis ook al sprake van een verdubbeling van de opname ten opzichte van 2004. Onderstaande grafiek laat goed zien dat 2003 en 2004 in historisch perspectief bijzonder magere jaren zijn geweest. De verhouding aanbod : opname is in 2006 op 1,9 uitgekomen, terwijl dat in 2005 nog 3,4 was. In 2004 bedroeg dit verhoudingsgetal 7 en in 2003 zelfs 11. Verder blijkt uit de grafiek dat in het eerste kwartaal van 2007 het niveau van transacties beduidend lager is geworden. Het is echter nog te vroeg om te veronderstellen dat hiermee weer een dalende trend wordt ingezet na het topjaar 2006.

Figuur 57 Opname van bedrijfsruimte Breda, 2001-2007 Opname per kwartaal in m² bvo



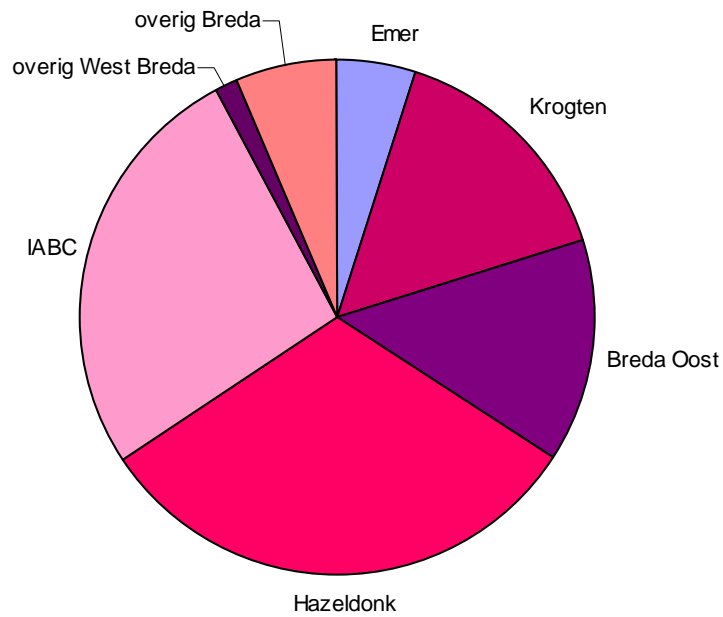
Bron: Onderzoek en Informatie

Van de 155.000 m² opgenomen bedrijfsruimte in 2006 ligt 55% in Breda West, ongeveer gelijk verdeeld over de terreinen Hazeldonk en IABC.

In het eerste kwartaal van 2007 is de helft van de in totaal 10.000 m² uitgegeven bedrijfsruimte gerealiseerd op Breda Oost.



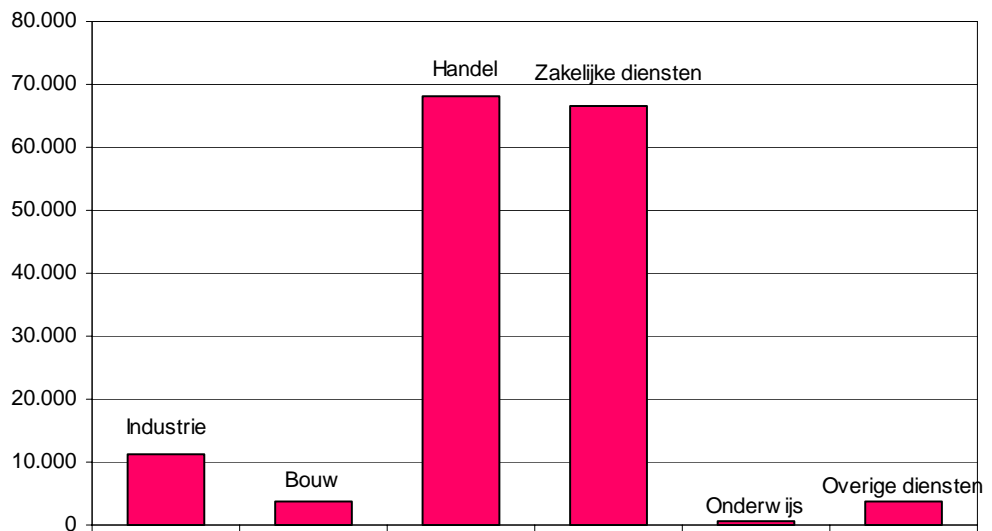
Figuur 58 Ruimtelijke spreiding opname bedrijfsruimte in 2006



Bron: Onderzoek en Informatie

In 2006 hebben de meeste transacties, uitgedrukt in het aantal m2 vloeroppervlak, plaatsgevonden binnen de zakelijke dienstverlening (43%) en handel (44%). De resterende transacties hebben plaatsgevonden in de sectoren industrie (7%), overige diensten (2%), bouw (2%) en onderwijs (1%).

Figuur 59 Opname bedrijfsruimte naar economische activiteit in 2006

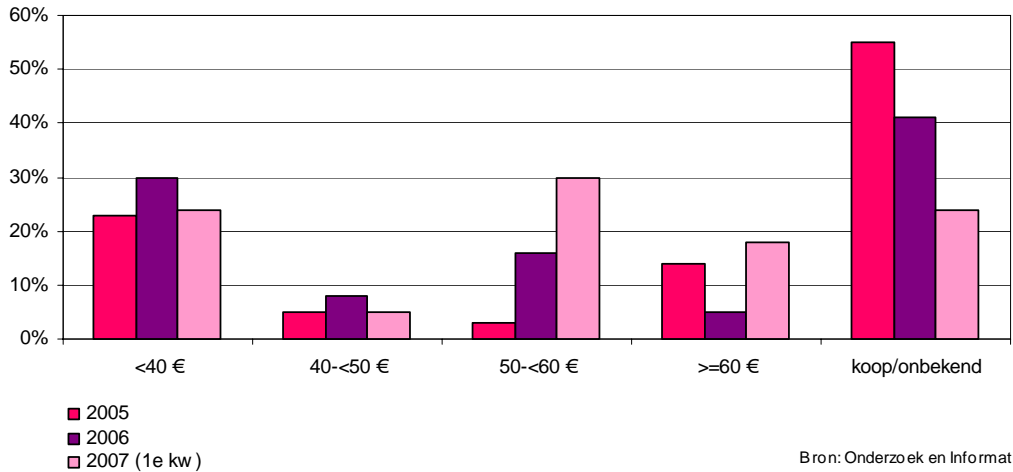


Bron: Onderzoek en Informatie



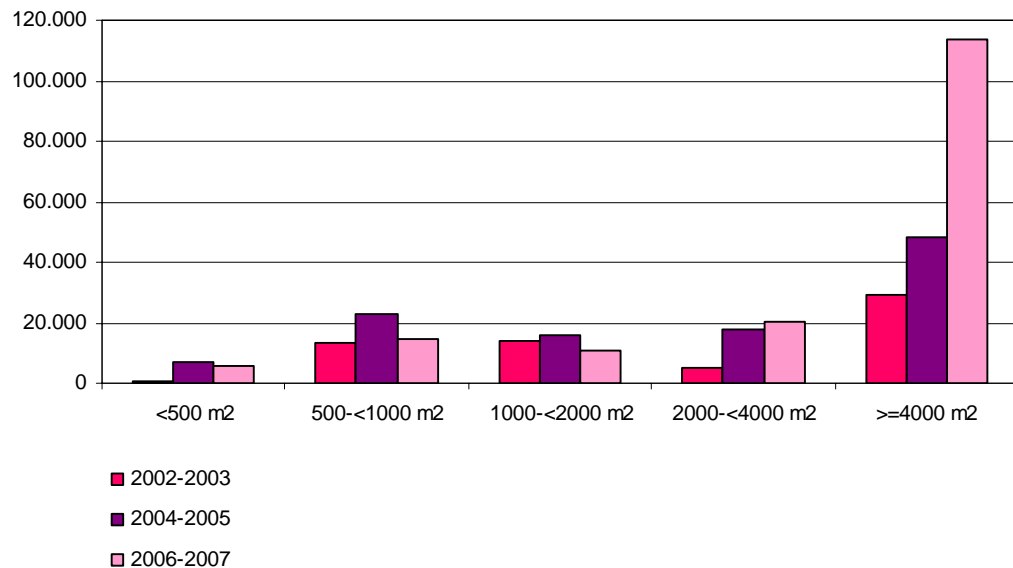
Een groot deel van de opname bestaat uit verkoop van bedrijfsruimte. In 2006 ging het om 41% van het totaal. Dat is iets minder dan in 2005 (55%), maar ook in 2007 lijkt het aandeel van verkoop terug te lopen. Het huren van bedrijfsruimte neemt dus in belang toe. Met name het aandeel van de prijsklasse € 50 tot € 60 neemt toe.

Figuur 60 Aandeel per prijsklasse in totale aanbod van bedrijfsruimte (m2)



Uit onderstaande figuur blijkt dat de opnamegroei voornamelijk te danken is aan de grote transacties (zeer grote hallen met een oppervlakte van meer dan 4.000 m2). Het belang van grote transacties in de totale opname wordt over de jaren heen alleen maar groter.

Figuur 61 Opname (m2 bvo) naar grootteklasse



Ter illustratie staat hieronder een tabel met de top 10 van grootste opnames in de periode 2001-2007.

Top 10 transacties bedrijfsruimte in Breda 2001-2007

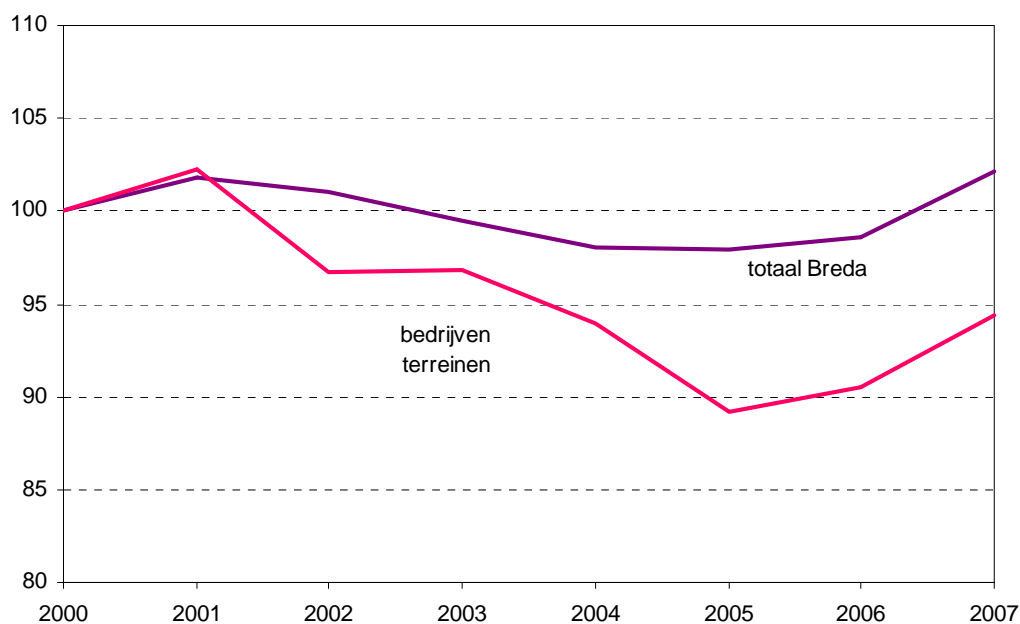
Jaar	gebied	m2 vvo	naam gebruiker
2001	Hazeldonk	38.450	Warehouses de Pauw Ned.
2002	Emer	29.340	Fellowes kantoorbenodigfheden
2004	Emer	4.400	diverse huurders
2004	Hazeldonk	4.317	Schavemaker Onroerend Goed BV (belegging)
2005	IABC	20.000	Schuitema
2005	Krogten	12.500	Substra Nederland
2006	Hazeldonk	37.300	Lidl distributiecentrum
2006	Krogten	13.032	Bax Global
2007	Breda Oost	2.045	ITC bv
2007	Breda Oost	1.615	Car Systems Breda bv

Bron: Onderzoek en Informatie

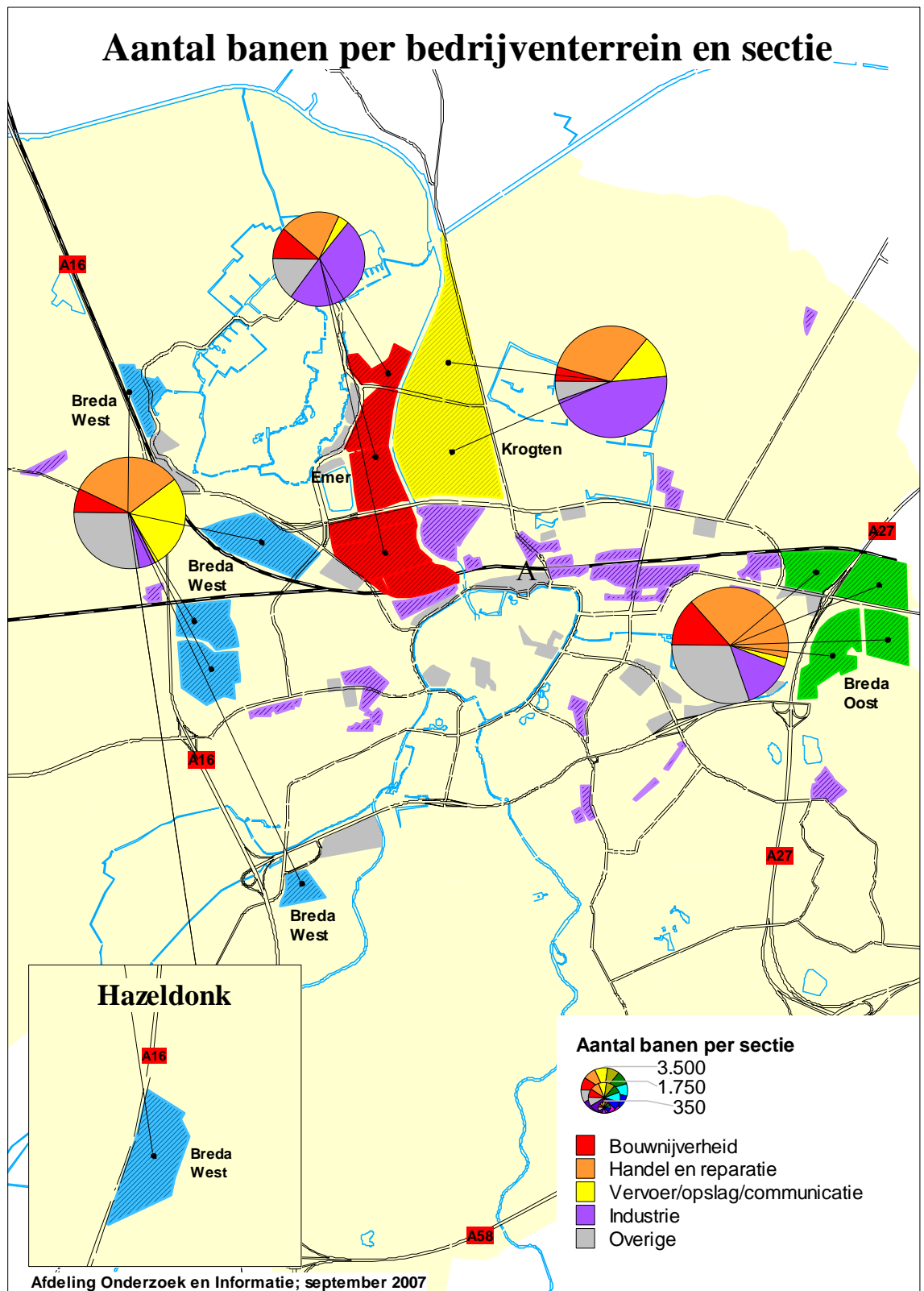
5.4. Werkgelegenheid

Bijna één op de drie banen in Breda bevindt zich op een bedrijventerrein. De bedrijven op de Bredase bedrijventerreinen leverden in 2007 samen een werkgelegenheid op van 31.300 banen. Dit betekent dat de bescheiden toename van de werkgelegenheid van vorig jaar zich nu versterkt heeft doorgezet. Ten opzichte van 2006 nam het aantal banen met 1.300 (+ 4,2%) toe. Over de gehele periode 2000 – 2007 bezien loopt de werkgelegenheid op bedrijventerreinen wel achter bij de totale Bredase werkgelegenheid.

Figuur 62 Ontwikkeling werkgelegenheid in Breda 2000-2007, 2000=100



Bron: vestigingenregister O&I





Achter deze algemene ontwikkeling gaan verschillen per bedrijventerrein schuil. Emer laat als enige bedrijventerrein een daling van de werkgelegenheid zien. Op dit terrein is de werkgelegenheid in de periode 2000 – 2007 met ruim een kwart afgenomen. Ook op Krogten was de afgelopen jaren sprake van een verlies van een groot aantal banen, maar op dit bedrijventerrein is het aantal banen weer gestegen. Op Emer en Krogten is van oudsher de industrie ruim vertegenwoordigd en juist in deze economische sector is het banenverlies de afgelopen jaren groot geweest. De grootste werkgelegenheids-toename (ruim 700 banen) was op de bedrijventerreinen in overig Breda.

Figuur 63 Ontwikkeling banen 2006-2007 naar bedrijventerrein



Bron: Onderzoek en Informatie

Europees distributiecentrum Samsung naar Breda

BREDA - Het Zuid-Koreaanse Samsung Electronics gaat waarschijnlijk zijn distributiecentrum voor Europa begin volgend jaar van het Engelse Telford naar Breda verplaatsen. Dat levert al direct 150 banen op. De vestiging komt op het bedrijventerrein Beneluxpark, het voormalige Greenery-terrein langs de A16 en de HSL.

bron: PropertyNL
datum: 19-9-2006
categorie: Overig

5.5. Marktanalyse

De Bredase bedrijfsruimtemarkt herstelt zich krachtig. De opname van bedrijventerreinen is het afgelopen jaar verdubbeld. De vestiging van een distributiecentrum van Lidl op Hazeldonk, betekent met 37.000 m² de grootste gebruikerstransactie die in 2006 in Nederland heeft plaatsgevonden. Het in vergelijking met andere grote steden hoge huurpijnsniveau van bedrijfsruimten in Breda toont aan dat de bedrijfsruimtemarkt zich positief ontwikkelt. Door het versnelde uitgiftetempo van bedrijfsruimte dreigt een tekort te ontstaan aan courant marktaanbod. Het merendeel van het aanbod bestaat uit panden ouder dan tien jaar. De oudste bedrijfshallen blijken ondanks de fors aangetrokken markt in 2006 moeilijk van verkoopbaar en/of verhuurbaar te zijn.



De uitgifte van bedrijventerreinen bereikte de afgelopen jaren een dieptepunt in Breda. In 2006 is sprake van een licht herstel, de uitgifte is echter nog aanzienlijk lager dan in de jaren 1999/2000.

Uitgifte bedrijventerreinen Breda weer gestegen

De gronduitgifte op bedrijventerreinen in Breda is gestegen van 7 ha in 2005 naar 10 ha in 2006. Dat is een trendbreuk met het verleden. Sinds de piek in de jaren 1999 en 2000 (van 19 hectare) daalde de uitgifte tot en met 2005 namelijk gestaag. Bij deze toename moet wel bedacht worden dat in 2006 een grote transactie heeft plaatsgevonden op Hazeldonk, waarbij in een keer meer dan 2 hectare is uitgegeven.

Gronduitgifte in het kader van projectontwikkeling toegenomen

In de periode 2005-2006 is de grond vooral uitgegeven in het kader van verplaatsingen binnen Breda en van projectontwikkeling van met name huurhallen. De nadruk ligt veel minder op nieuwe bedrijven, waaraan in de periode 2003-2004 juist veel meer grond is uitgegeven dan in de afgelopen twee jaar. Het aandeel gronduitgifte aan bedrijven die binnen Breda verhuizen, is in vergelijking met 2003-2004 wel afgenomen maar nog steeds relatief hoog te noemen. Het aandeel van de projectontwikkeling is daarentegen toegenomen.

Vrij uitgeefbaar terrein beperkt en verspreid gelegen

Per 1 september 2007 is 27 ha terrein uitgeefbaar in Breda. Een belangrijk deel daarvan (16,6 ha) is reeds gereserveerd door bedrijven. Uiteindelijk blijft er 10,7 ha als vrij uitgeefbaar over. Het vrij uitgeefbaar aanbod is verspreid over een groot aantal locaties. Door herstructurering van bestaande terreinen komt de komende periode 24 ha beschikbaar. Daarnaast heeft Breda nog ruim 90 ha netto aan harde en zachte plannen. Tot 2010 voornamelijk op A16/De Wig en Hoogeind. Voor de periode na 2010 gaat het om 140 ha bruto in Breda West/Prinsenbeek en Bavel Zuid.

Opname bedrijfsruimte in Breda opnieuw verdubbeld

De opname is in 2006 spectaculair te noemen. In totaal werd 155.000 m² bvo opgenomen, meer dan een verdubbeling ten opzichte van 2005. In 2005 was al sprake van een verdubbeling ten opzichte van 2004. De opnameratio (verhouding tussen opname in een jaar en het aanbod per 1-1 van dat jaar) voor Breda is door het hoge opnameniveau in 2006 gestegen van 30% in 2005 naar 52% in 2006. Dit wijst dus op een flinke verkrapting van de markt van bedrijfsruimtes. Van de 155.000 m² opgenomen bedrijfsruimte in 2006 ligt 55% in Breda West, gelijk verdeeld over de terreinen Hazeldonk en IABC. In Breda West is de opnameratio ook het hoogst: van alle ruimte die hier op 1-1-2006 in de aanbieding was, is 70% in 2006 verkocht. Gezien de ontwikkelingen kan worden vastgesteld dat Breda een aantrekkelijke vestigingsplaats is voor (internationale) logistieke dienstverleners.

De opname van bedrijfsruimte kent een sterk seizoensmatig verloop met een piek in het voorjaar. In het eerste kwartaal van 2007 is het niveau van transacties beduidend lager. Verwacht mag worden dat in 2007 als geheel minder bedrijfsruimte zal worden verkocht. In het eerste kwartaal van 2007 is de helft van de in totaal 10.000 m² uitgegeven bedrijfsruimte gerealiseerd op Hoogeind (Breda Oost).

Top-10 gebruikerstransacties distributiecentra Nederland, 2006

Huurder/koper	Locatie	Plaats	Metrage
1. Lidl	Hazeldonk	Breda	37.000
2. DHL Exel Supply Chain	Vossenberg	Tilburg	31.000
3. DHL/TDG	Bijsterhuizen	Nijmegen	28.000
4. Estron Group	Shannonweg	Botlek	20.000
5. DHL Exel Supply Chain	Lingewei	Tiel	18.500
6. Philips Lightning	Flight Forum	Best	18.000
7. SCA Packaging	Bedrijventerrein Loven	Tilburg	15.500
8. De Rooij Integrated Logistics	Bedrijventerrein De Vaart	Almere	15.000
9. Special Transports Holding	De Grift	Nieuwleusen	12.500
10. Houthandel Stiho	De Broekakkers	Gilze	12.500

bron: PropertyNL

datum: 5-7-2007

categorie: overig

Per 1 mei 2007 werd er 236.000 m2 bvo aan bedrijfsruimte aangeboden. Dit is 1% meer dan op 1 april 2006 maar beduidend minder dan op 1 januari 2006 toen het nog om 313.000 m2 bvo ging. Dit grote verschil komt door enkele grote transacties in het eerste kwartaal van 2006. In totaal stonden per 1 mei 2007 147 panden te koop/huur met een gemiddelde grootte van 1.600 m2 bvo. In vergelijking met 2005 worden er meer kleinere bedrijfspanden aangeboden want toen was de gemiddelde grootte nog 1.900 m2 bvo. Sinds april 2005 daalt het aanbod bij bedrijfsruimten die nog niet eerder in gebruik zijn genomen. Het aanbod is in de afgelopen twee jaar gehalveerd tot 40.000 m2. Bij bedrijfshallen tot 10 jaar oud is het aanbod per 1 mei 2007 eveneens 40.000 m2 maar daar is sprake van een lichte stijging. Traditioneel werden oude bedrijfshallen het meest aangeboden. Op 1 mei 2007 is tweederde van het aanbod te vinden bij bedrijfshallen van 10 jaar en ouder (157.000 m2). Hoewel een aantrekkelijke markt wel tot een kleine daling van het aantal oude panden leidt, blijken deze bedrijfshallen toch moeilijk verkoopbaar/verhuurbaar te zijn.

Huurprijzen bedrijfsruimte Breda bovengemiddeld

De huurprijzen van bedrijfsruimten in Breda ligt met een gemiddelde van € 60 per m2 boven het gemiddelde van de meeste andere grote steden in Nederland. Sinds april 2006 is het aanbod van bedrijfshallen met een huur onder de 60 euro per m2 gestegen en van panden met een prijs boven de 60 euro per m2 gedaald. In de vorige rapportage zagen we nog een tegenovergestelde ontwikkeling (een stijging van duurdere hallen en een daling van goedkopere hallen).



Bijlage 1. Verantwoording geraadpleegde bronnen en gebruikte gegevens voor de Bredase Vastgoedmarktmonitor

Woningmarkt

Landelijk

CBS: Ontwikkeling woningvoorraad en nieuwbouw

DIMO

Kadaster: Transacties en koopsommen particuliere woningmarkt

NVM: Kwartaaloverzichten Woningmarkt

Rabobank Nederland, stafgroep Economisch Onderzoek: Kwartaalberichten

Woningmarkt

Zowel het Kadaster als de NVM publiceren periodieke cijfers over ontwikkelingen op de woningmarkt. Beide cijfers dienen op een eigen wijze geïnterpreteerd te worden. De verschillen spitsen zich toe op de volgende punten: tijdstip van registratie, deel van de markt dat wordt geregistreerd en de achterliggende analyses. Het Kadaster registreert de transacties van een bestaande koopwoning op het moment van transport bij de notaris (eigendomsoverdracht). De NVM registreert de verkoop van een zelfde woning vanaf het moment dat de ontbindende voorwaarde(n) in de koopakte is verlopen. De NVM geeft daarbij aan dat in de praktijk de periode tussen ondertekening van de overeenkomst bij de NVM-makelaar en het transporteren van de woning bij de notaris 2,5 tot 3 maanden is. Alle transacties van bestaande woningen die in Nederland tot stand gekomen zijn, worden in de openbare registers opgenomen. Dat betekent dat in de cijfers van het Kadaster de verkopen verwerkt zijn van woningen die verkocht zijn via de bemiddeling van alle makelaars en ook de verkopen waarbij geen makelaars zijn betrokken. Eveneens zijn in de cijfers verwerkt de verkopen door woningbouwcorporaties aan zittende huurders, de verkopen door de overheid en de verkopen via veilingen. De NVM registreert alle verkopen die tot stand gekomen zijn door bemiddeling van NVM-leden. Het gaat hierbij om verkoopprijzen gerealiseerd op de onderhandse (vrije) verkoopmarkt. Veilingtransacties en transacties tussen beleggers en woningbouwcorporaties aan zittende huurders of derden, waarbij NVM-leden hebben bemiddeld, worden niet meegenomen voor de analyse in prijsontwikkelingen. Het marktaandeel van de NVM is landelijk om en nabij de 72% van dat van het Kadaster. Als maatstaf voor de prijsontwikkeling hanteert het Kadaster de gemiddelde verkoopprijs van de woning. De gemiddelde verkoopprijs is de totale koopsom gedeeld door het aantal verkopen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen eengezinswoningen en appartementen.

De NVM gebruikt de mediane verkoopprijs voor de prijsontwikkeling. Er wordt, naast woningen totaal, onderscheid gemaakt tussen vier woningtypen, te weten tussenwoningen, hoekwoningen, vrijstaande woningen en appartementen. De prijzen die gepubliceerd worden betreffen de verkoopprijs van de gemiddelde woning. Bij het berekenen van de prijsontwikkeling past de NVM weging toe naar type woning en regio.

Lokaal

Van Kadaster en NVM zijn met de landelijke situatie vergelijkbare gegevens verkregen voor Breda en de regio. Voor de vergelijking tussen de gemiddelde woningprijzen van



gemeenten in Nederland is gebruik gemaakt van onderzoek van DIMO, die ieder kwartaal analyses uitvoert naar de gemiddelde woningprijzen van alle bij het Kadaster geregistreerde woningtransacties. Om ook een vergelijking te kunnen maken tussen de gemiddelde woningprijzen van de woongebieden en de stijging van de woningprijzen, is gebruik gemaakt de analyses van de afdeling Belastingzaken naar de transacties van Bredase woningen bij het Kadaster.

Voor de informatie over de huurwoningenmarkt zijn voor Breda alleen gegevens beschikbaar over woningen van de woningbouwverenigingen. Over de particuliere huurwoningenmarkt zijn geen statistische gegevens beschikbaar. Ruim 70% van Bredase huurwoningen is in bezit van de woningbouwverenigingen.

Bij Woonloket Breda staan de personen geregistreerd die op zoek zijn naar een woningbouwwooning. Aan de hand van de registratie van Woonloket Breda kan inzicht gegeven worden in onder meer aantallen woningzoekenden, acceptaties, weigeringen, inschrijfduur, wachttijden, urgentie en inkomensklasse.

De gegevens over waardering woonomgeving, leefbaarheid en veiligheid zijn ontleend aan de (Bredase) burgerenquête en de enquête leefbaarheid en veiligheid die gehouden wordt in het kader van het grotestedenbeleid. Omdat deze enquêtes ook in andere Nederlandse gemeenten worden gehouden, kan wat betreft waardering woonaspecten ook een vergelijking worden gemaakt tussen deze steden.

Kantorenmarkt

Landelijk

Dynamis: Sprekende cijfers, kantorenmarkten

Vastgoedmarkt: maandelijks nieuwsblad voor commercieel onroerend goed

Jones Lang Lasalle: kwartaaloverzicht Nederlandse kantorenmarkt

DTZ Zadelhoff: jaarlijkse regio-marktrapporten met een beschrijving van de kantoorruimte-, bedrijfsruimte- en winkelruimtemarkt

Lokaal

Regionaal Vestigingenregister van de afdeling Onderzoek en Informatie waarin voor Breda gegevens zijn opgenomen over brutovloeroppervlak (bvo) en verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) van kantoorgebouwen met minimaal 500 m² bvo. Dit register bevat ook actuele en historische informatie over de werkgelegenheid en oppervlakte van grote kantoorlocaties, dat zijn locaties met een aaneengesloten kantoorbebouwing van minimaal 10.000 m² bvo.

Het aanbod kantoorruimte in Breda is afkomstig van de website van NVM. Per kwartaal wordt per aangeboden kantoorobject informatie over het adres, de soort kantoorruimte, huur- en koopprijs en m² vvo gedownload en verrijkt met lokale informatie over ligging en ouderdom van het kantoorpand. De informatie van NVM wordt vergeleken en aangevuld met gegevens over het aanbod van kantoorruimte verzameld door Property.nl en Vastgoedmarkt.

De opname van kantoorruimte (transacties) wordt bijgehouden in het historisch archief van Property.nl. Gegevens over omvang van de transactie in m² vvo, huur- en koopprijs en adres worden verrijkt met door de afdeling Onderzoek en Informatie ingebrachte informatie over de ligging en ouderdom van de betreffende kantoorruimte en



economische activiteit van de nieuwe kantoorgebruiker. Als tweede bron van informatie is gebruik gemaakt van de databank van Dynamis.

Geplande en in ontwikkeling zijnde kantoorprojecten worden bijgehouden door de afdeling Economische Zaken van de gemeente Breda.

Voor het zichtbaar maken van de werkgelegenheidsfunctie van de kantorensector zijn via de GIS-methodiek de omvang en structuur van de werkgelegenheid op kantoorlocaties in kaart gebracht.

Winkelmarkt

Landelijk

Locatus

DTZ Zadelhoff

Lokaal

Winkelverkoopvloeroppervlak (wvo) van winkels per hoofdbranche van Locatus.

Leegstand en opname van Locatus en FGH-Bank..

Voor het indelen van de Bredase binnenstad in A, B en C-locaties is gebruik gemaakt van de indeling van Bol²⁷. Deze indeling is gebaseerd op de verhouding tussen de maximale passantenwaarde in een winkelgebied en de passantenwaarde van de betreffende winkelunit. Onder een A1-locatie worden door Bolt de winkelstraten verstaan die binnen een centrum de hoogste bezoekersaantallen hebben, uitgedrukt in een drukte-index, lopend van 100 (= drukste punt, gemeten over de volle breedte van de betreffende winkelstraat) tot 75. Het gaat hierbij om de straten met de hoogste omzetmogelijkheden en de meestal daarmee samenhangende hoogste huren. C-locaties hebben de laagste standplaatskwaliteit met een drukte-index van 10 tot 5. Meestal liggen deze locaties aan de rand van een winkelcentrum en is er sprake van een hoge mate van functiemenging van detailhandel met andere functies, zoals horeca. De tellingen van de passantenaantallen en de berekeningen van de passantenwaarden zijn uitgevoerd door Locatus.

Gegevens over de ontwikkeling van werkgelegenheid in de detailhandel per hoofdbranche zijn ontleend aan het Regionaal Vestigingenregister.

De kooporiëntatiecijfers van niet-dagelijkse artikelen in Breda zijn ontleend aan de burgerenquête en de leefbaarheids- en veiligheidsenquête..

Markt voor bedrijventerreinen en bedrijfsruimtes

Landelijk

IBIS: Ontwikkeling ha uitgegeven bedrijventerrein en planvoorraad per 1 januari 2006 in Nederland en Noord-Brabant. IBIS bevat uitkomsten van de landelijke inventarisatie van bedrijventerreinen en de inventarisatie van kantoorlocaties.

27 Drs. E.J. Bolt, Winkelvoorzieningen op waarde geschat, Merkelbeek, augustus 2003.



Lokaal

Grondverkoop door BRIM en CRA (alleen voor een gedeelte van Hoogeind II) aan bedrijven. Deze informatie is bewerkt door de afdeling Onderzoek en Informatie. Onderscheiden zijn vier concentratiegebieden van bedrijventerreinen. Deze gebieden hebben een vergelijkbare grootte en hebben elk een eigen identiteit. De vier gebieden zijn:

- Emer met de bedrijventerreinen Achter Emer, Hintelaken, Emer Noord, Spinveld, Emer Zuid en Valveeken;
- Krogten gelegen tussen de rivier de Mark, Terheijdensweg en Crogtdijk;
- Breda Oost met de bedrijventerreinen Druivenstraat (Doornbos Oost), Moleneind Oost en Hoogeind I, II;
- Breda West met de bedrijventerreinen Muizenberg, Steenakker, IABC, Houtakkerstraat en Hazeldonk.

In deze indeling zijn bedrijventerreinen van het type wijkwerkterreinen niet opgenomen.

Bestaand en toekomstig aanbod bedrijventerreinen uitgedrukt in ha, samengesteld door de afdeling Economische Zaken.

Aanbod en opname bedrijfsruimte uitgedrukt in m² bedrijfsvloeroppervlakte (bvo). Deze informatie is verkregen via de websites van NVM, Property.nl en Vastgoedmarkt en aangevuld met lokale informatie van de afdeling Onderzoek en Informatie over de ligging op bedrijventerreinen en over ouderdom van de bedrijfsruimte.

Ontwikkeling werkgelegenheid onderscheiden naar soort bedrijvigheid op bedrijventerreinen. Deze informatie is afkomstig uit het Regionale Vestigingenregister.



Bijlage 2. Begrippenlijst

Aanbod

Het aanbod betreft alle kantoor-, winkel- en bedrijfsruimte geregistreerd door de Nederlandse Vereniging van Vastgoedmakelaars en door Property.nl.

In het aanbod worden uitsluitend bestaande, gereed dan wel in aanbouw of renovatie zijnde en daadwerkelijk binnen 12 maanden ter beschikking komende en niet reeds uit de markt genomen objecten geregistreerd.

Dit kan inhouden dat kantoorruimte in het aanbod wordt meegenomen zonder dat er sprake is van leegstand; de ruimte kan nog niet in gebruik genomen of nog in aanbouw zijn.

Banen

Het aantal werkzame personen die minstens 1 uur per week in of vanuit een vestiging werkzaam zijn met inbegrip van uitzendkrachten.

Bedrijfsruimte

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat bestemd is voor de uitoefening van een bedrijf, en bedoeld is voor productie, opslag en distributie van goederen. Eventueel in het gebouw aanwezige kantoor- en showroomruimte wordt toegerekend aan de betreffende hoofdfunctie van het gebouw. Bedrijfsruimte wordt gemeten in m² verhuurbaar vloeroppervlak.

Bedrijventerrein

Een terrein met een bruto oppervlak van minstens één hectare dat vanwege zijn bestemming bestemd en geschikt is voor gebruik door handel, nijverheid, commerciële en niet-commerciële dienstverlening en industrie. Terrein bestemd voor openbare bijzondere doeleinden (bijvoorbeeld scholen of ziekenhuizen) wordt niet meegenomen. In Breda worden momenteel vier terreintypes onderscheiden:

- Gemengd plus terreinen: terreinen waar vestiging van alle soorten bedrijvigheid inclusief milieuhinderlijke bedrijvigheid is toegestaan;
- Modern gemengde terreinen: terreinen bestemd voor alle soorten bedrijven die voldoen aan hindercategorie 2-4;
- Transport- en distributierreinen: terreinen die specifiek zijn bestemd voor transport- en distributiebedrijven met inbegrip van groothandelsbedrijven of distributieactiviteiten van productiebedrijven;
- Wijkwerkterreinen: terreinen die opgenomen zijn in de wijkbebouwing dan wel een grote verwevenheid tonen met de woonbebouwing.

Branche

Een groep van bedrijven die wordt gekenmerkt door één bepaalde (dominante) assortimentsgroep of door een veel voorkomende combinatie van assortimentsgroepen (bijv. warenhuizen).

Bruto vloeroppervlakte

Oppervlakte (in m²) gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.



Dagelijkse artikelen

Het aanbod in de branchegroepen voedings- en genotmiddelen en persoonlijke verzorging.

Frictieleegstand

De noodzakelijke mate van leegstand in de voorraad bedrijfs- of kantoorruimte voor het goed functioneren van de markt.

Herbestemmen

Het van de markt halen van voor kantoorfunctie bestemde ruimte of van terrein met de bestemming bedrijventerrein met het doel deze ruimte of dit terrein om te zetten in een andere functie of bestemming.

Huurprijzen

Huurprijzen worden meestal gewaardeerd in euro per m² per jaar verhuurbaar vloeroppervlak, exclusief btw, servicekosten en eventuele andere vergoedingen zoals goodwill en/of overnamekosten.

Kantoorruimte

Binnenruimte in gebouwen waarin in hoofdzaak administratieve werkzaamheden worden verricht.

Kantoorgebouw

Een gebouw hoofdzakelijk bestaande uit kantoorruimte met een bruto vloeroppervlak van minstens 500 m².

Kantorensector

Bedrijfsklassen binnen de SBI-indeling die in overwegende mate kunnen worden beschouwd als kantoorhoudende activiteiten. Tot de kantorensector worden hier gerekend: post en telecommunicatie (64), financiële instellingen (65-67), verhuur van en handel in onroerendgoed en zakelijke dienstverlening (70, 72-74), openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen (75).

Kantorenvoorraad

De totale omvang kantoorruimte in kantoorgebouwen van meer dan 500 m² bvo in Breda inclusief de leegstaande kantoorruimte. De hoeveelheid kantoorruimte wordt uitgedrukt in m² verhuurbaar vloeroppervlak dan wel in bruto vloeroppervlak. Indien het aanbod wordt uitgedrukt in een percentage van de kantorenvoorraad dan wordt ook de kantoorruimte in aanbouw en in concrete ontwikkeling bij de kantorenvoorraad opgeteld.

Koopkrachtbinding

De mate waarin de bevolking in de eigen woonplaats koopt, uitgedrukt als percentage van de totale koopstromen vanuit een woonplaats. Het betreft hier klanten die uit de eigen gemeente komen.

Koopkrachtoriëntatie

De mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun detailhandelsbestedingen doen bij een bepaald winkelcentrum.



Leegstand

In het algemeen het niet-verhuurd zijn van (een gedeelte van) een vastgoedobject.

Leegstand langdurig

Voor gebruik gereed zijnde kantoorruimte langer dan twee jaar leegstaand.

Mediane verkoopprijzen

De NVM geeft de verkoopprijs van de gemiddelde woning (mediaan is de middelste waarneming in de oplopende reeks van waarden) in plaats van de gemiddelde waarde van de verkoopprijzen (rekenkundig gemiddelde)

Mediane verkooptijd

Geeft de middelste score weer van het aantal dagen dat een woning ter verkoop staat. 50% van de scores is kleiner of gelijk aan de mediaan en 50% van de scores is groter of gelijk aan de mediaan.

Opname

Kantoor-, winkel of bedrijfsruimte die in een kalenderjaar op de vrije markt verhuurd of verkocht is. Er is sprake van een transactie (opname) als tussen partijen wilsovereenkomst is bereikt.

Verhuurbaar vloeroppervlak (vvo)

Het netto vloeroppervlak exclusief buitenbergruimten, installatieruimten, verticale verkeersruimten en inclusief niet-statistische gebouwdelen en glaslijncorrectie.

Verzorgingsindex

Het gemiddelde metrage van het winkelvloeroppervlak dat in een woonplaats per inwoner beschikbaar is.

Vestiging

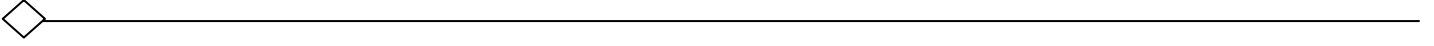
Elke op zichzelf staande of complex van aaneengesloten ruimte(n) waar of van waaruit betaalde werkzaamheden (= gelijkwaardig aan de begrippen arbeidsplaatsen, banen, werkgelegenheid en werkzame personen) worden verricht

Vrije markt

De markt waar beleggers, particulieren en projectontwikkelaars onroerende zaken aanbieden aan nog niet bekende toekomstige huurders en/of kopers

Winkelvloeroppervlak (WVO)

Oppervlakte van een winkel, waarvan de hoofdactiviteit detailhandelgericht is. Het gaat hierbij om alle overdekte voor de consument toegankelijke en zichtbare ruimten.





Bijlage 3. Literatuur

Arcadis en STEC Groep, IBIS Werklocaties 2006, december 2006, in opdracht van ministerie VROM

Bolt, drs. J., Winkelvoorzieningen op waarde geschat, Merkelbeek, augustus 2003

CBS, diverse persberichten

Centraal Planbureau. Macro-Economische Verkenning 2007

DIMO, Vergelijking woningprijzen 1^e halfjaar 2007 met 1^e halfjaar 2002, alle gemeenten in Nederland, juli 2007

DYNAMIS, Spreekende Cijfers, Kantorenmarkten 2007, 2007

DYNAMIS Spreekende Cijfers, persbericht kantoren, juli 2007

DTZ Zadelhoff, Breda in perspectief, Breda, Oosterhot, Etten-Leur, halfjaarberichten

DTZ Zadelhoff, 'Cijfers in perspectief. De Nederlandse markt voor commercieel vastgoed in 2007, januari 2007

DTZ Zadelhoff, Investment, without limits, juni 2007

DTZ Zadelhoff, De Nederlandse markt voor retailvastgoed, van Kalverstraat naar weidewinkel?, november 2006

DTZ Zadelhoff, Factsheet Kantorenmarkt Breda en omgeving, medio 2007

DTZ Zadelhoff, Factsheet Bedrijfsruimtemarkt Breda en omgeving, medio 2007

DTZ Zadelhoff, Nederland compleet, medio 2007

DTZ Zadelhoff, diverse persberichten

FGH Bank, Marktgegevens 2006 – Bedrijfsruimtemarkt, 2007

FGH Bank, Marktgegevens 2006 – Winkelmarkt, 2007

FGH Bank, Marktgegevens 2006 – Kantorenmarkt, 2007

Gemeente Breda, Onderzoek en Informatie Vestigingenregister West-Brabant, september 2007

Gemeente Breda, Economische Zaken, Detailhandelsnota, februari 2002



Gemeente Breda, Onderzoek en Informatie, diverse burgerenquêtes

Gemeente Breda, Onderzoek en Informatie Vestigingenregister West-Brabant, september 2006

Gemeente Breda, Onderzoek en Informatie, Detailhandelsmonitor, november 2004

Gemeente Breda, Onderzoek en Informatie, Economische Barometer Breda 2007, januari 2007

Gemeente Breda, Onderzoek en Informatie, Leefbaarheids- en veiligheidsenquête, 2007

Jones Lang Lasalle, diverse persberichten

Jones Lang Lasalle Dutch Capital Markets Bulletin, 2007

Jones Lang Lasalle Dutch Warehousing Market Bulletin, 2007

Kamer van koophandel West-Brabant, Kantorenmarktrapportage West-Brabant, per 1 januari 2007, 2007

Locatus, Retailverkenner

NVB, Thermometer bedrijfsruimte 2007, 2007

NVM: Actuele marktcijfers: tweede kwartaal 2007, juli 2007

PropertyNL.com, Nieuwsarchief Vastgoedmarkt

Rabobank Nederland, Stafgroep Economisch Onderzoek, Kwartaalberichten woningmarkt

Troostwijk Makelaars, Het vastgoedbeleggingsbeleid van de Nederlandse professionele particuliere beleggers 2007, 2007

Vastgoedmarkt: maandelijks nieuwsblad voor commercieel onroerend goed, diverse artikelen en emailnieuwsbrief

VROM-raad, Werklandschappen: Een regioanle strategievoor bedrijventerreinen, 2006

Woonloket Breda, Jaarverslag 2006