

# Breda Vooruit: kwalitatief hoogwaardige woningen op een toplocatie



**In het Stationskwartier van Breda wordt een hoogwaardig complex gerealiseerd. Dit project luisterend naar de naam Breda Vooruit kent een zeer gedifferentieerd woningaanbod. “Breda Vooruit past bij het ambitieniveau en de gewenste allure van de nieuwe Stationslaan en vormt tevens een mooie overgang naar de bestaande wijk Belcrum”, aldus Pieter Jacobs van Van de Water Makelaars.**

Breda Vooruit is een compositie van woongebouwen over een lengte van 500 meter aan de nieuwe Stationslaan van Breda, vertelt Pieter Jacobs van Van de Water Makelaars in Breda. “De stedelijke wand aan de Stationslaan past bij de allure van de stad en de nieuwe OV-terminal (Centraal Station Breda). Het project is kwalitatief hoogwaardig en kent een zeer gedifferentieerd woningaanbod. Zo zijn er koop- en vrije sector huurappartementen, stadswoningen en stadsvilla’s. Het project is in drie fasen op de markt gebracht en gerealiseerd.

*Pieter Jacobs  
(Van de Water  
Makelaars): "Het  
project is kwalitatief  
hoogwaardig en  
kent een zeer  
gedifferentieerd  
woningaanbod.  
Zo zijn er koop-  
en vrije sector  
huurappartementen,  
stadswoningen en  
stadsvilla's."*



*Michiel Roelofs  
(Dura Vermeer Bouw  
Zuid): "Wij zijn een  
groot bedrijf dat  
stuurt op kwaliteit en  
continuïteit en dat  
doen we ook bij de  
keuze voor partners."*



## HOOGWAARDIG COMPLEX

De ontwikkeling van Breda Vooruit is ontstaan vanuit de zoektocht naar een betere bereikbaarheid van het Centraal Station van Breda en betere busverbindingen voor zowel de stad als de regio. "Bij de realisatie van de nieuwe OV-terminal is er een nieuwe hoofdontsluiting gemaakt van en naar het station (de nieuwe Stationslaan). Tussen de nieuwe Stationslaan en de vooroorlogse wijk Belcrum ten noorden van het station diende een hoogwaardig complex gerealiseerd te worden. Een complex dat niet alleen past bij het ambitieniveau en de gewenste allure van de nieuwe Stationslaan, maar ook een mooie overgang vormt naar Belcrum", vervolgt Jacobs.

## PARKEERNORM

De vraag naar woningen zo dicht bij het station en het centrum van Breda heeft de verwachtingen overtroffen, aldus Jacobs. "Alle typen woningen en appartementen in zowel de koop- als de huursector zijn zeer snel verkocht/verhuurd. Door de aangepaste parkeernorm moest bij elke woning één parkeerplaats verkocht of verhuurd worden. Dus ook door bewoners die helemaal geen eigen auto hebben. Met de

kennis van vandaag zou er op een dergelijke locatie, zo dicht bij het station, ruimte moeten zijn om in gebouwen flexibele parkeeroplossingen op te nemen."

## LOOPAFSTAND

Er is hier gebouwd voor starters, doorstromers en senioren. Bovenal mensen die graag in de nabijheid van het centrum en het openbaar vervoer willen wonen. Een van die mensen is Ruud de Jong. "Ik heb voor dit project gekozen, omdat het hier om een nieuw appartement met drie slaapkamers ging en het lekker dicht bij het centrum ligt. Wij maken graag gebruik van de horeca en winkels, dus voor ons is het fijn als dat allemaal op loopafstand is. Daarnaast heeft het appartement een groot balkon en is het meteen seniorproof. Verhuizen is niet onze grootste hobby, dus we hopen hier nog heel lang te kunnen wonen."

## WONINGDIFFERENTIATIE

Jacobs is vanaf de eerste planvorming door de ontwikkelaar als adviseur bij het project betrokken. "Wij hebben geadviseerd omtrent woningdifferentiatie op basis van de



vraag in de markt en een analyse van de doelgroepen. Het eerste marktadvies in 2012 is uitgebracht in de nadagen van de crisis. Er is nadrukkelijk gestuurd op een zeer brede

productdifferentiatie zowel qua woningtype en oppervlakte als in prijssegmenten met daarbij een goede mix van koop en huur. De onherroepelijke start van de bouw van fase 1 was destijds van essentieel belang voor een succesvolle verkoop.”

## KWALITEIT

Dura Vermeer is positief over de samenwerking met Van de Water Makelaars, vertelt Michiel Roelofs, Manager Ontwikkeling bij Dura Vermeer Bouw Zuid.

“We kennen Van de Water Makelaars al heel lang. Het is een gevestigde naam in Breda en Tilburg.



## OVER HET PROJECT BREDA VOORUIT

Het project Breda Vooruit is in drie fasen op de markt gebracht en gerealiseerd. De verkoop van de eerste fase is in mei 2014 gestart. Fase 1 bestaat uit 31 koopappartementen, 85 huurappartementen (vrije sector), zestien stadswoningen en vier stadsvilla's. Deze fase beschikt over een ondergrondse parkeergarage voor 159 auto's. Met de bouw van deze eerste fase is medio 2014 gestart. De tweede fase (blok B) bestaat uit 36 stadswoningen en negen stadsvilla's en is versneld in verkoop gebracht vanwege het succes van de eerste fase. De bouw van de tweede fase is eind 2015 gestart. In 2016 zijn alle woningen uit de eerste twee fasen opgeleverd. In juli 2017 is gestart met de verkoop van tien exclusieve appartementen in de derde en laatste fase (blok C) van Breda Vooruit. In hetzelfde blok worden 42 middeldure huurappartementen gerealiseerd. Start bouw is gepland in november 2017.

## WONINGMARKT GEMEENTE BREDA

Aantal nieuwbouwwoningen te koop*	117
Aantal nieuwbouwwoningen verkocht**	142
Keuze aantal nieuwbouwwoningen per koper***	9,9
Transactieprijs verkochte nieuwbouwwoningen	387.269 euro
Meest verkochte typen nieuwbouwwoningen	appartement
Aandeel nieuwbouw in alle woningverkoop 2017	6%

## BESTAANDE WONINGVOORRAAD 2017 IN BREDA

• aantal woningen	82.231
• koopwoningen	55%
• appartementen	45%
• grondgebonden woningen	61%

\* NVM, stand 15 november 2017

\*\* NVM, januari t/m december 2017

\*\*\* De zogenoemde krapte-indicator die de verhouding aangeeft tussen het aanbod te koop staande woningen en de verkopen. Een krapte-indicator kleiner dan 5 is een verkopersmarkt: veel vraag, weinig aanbod. Bij een krapte-indicator tussen de 5 en 10 is de woningmarkt in evenwicht. Een krapte-indicator groter dan 10 is een kopersmarkt: veel aanbod, weinig vraag.

Wij zijn een groot bedrijf dat stuurt op kwaliteit en continuïteit en dat doen we ook bij de keuze voor partners."

Ook de samenwerking met de gemeente verloopt volgens Roelofs goed. "Het is ook een kwestie van gezamenlijk belang. De gemeente Breda ontwikkelt de hele stationszone met onder andere dit nieuwbouwproject met woningen, maar langs het spoor komen diverse projecten met onder andere de nieuwe rechtbank, kantoren en andere functies. Dat zijn allemaal onderdelen van het masterplan."