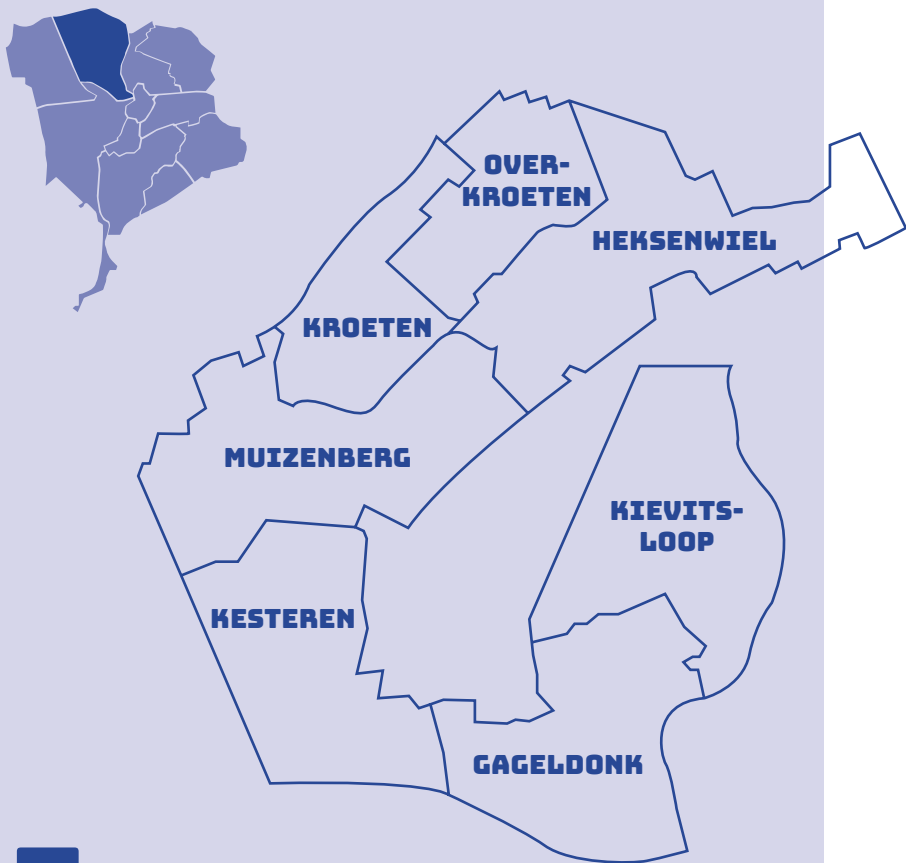




Perspectief wonen geeft op hoofdlijnen de richting aan voor gebieden. In deze factsheet werken we dit uit voor het Noord-West. De informatie biedt een kompas voor de manier waarop Noord-West een bijdrage kan leveren aan het bereiken van stedelijke woondoelen.

PROFIEL NOORD-WEST

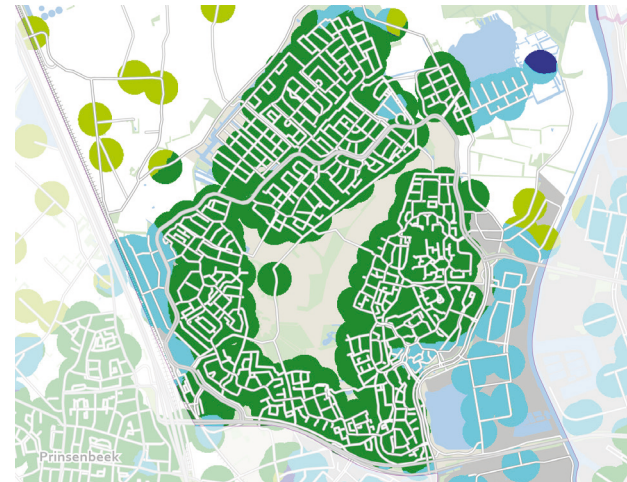


7 BUURTEN
26,5 DUIZEND INWONERS

Lopende projecten

- Muizenberg

WOONMILIEU



- binnenstad
- levendige stadswijk
- rustige stadswijk
- luxe stadswijk
- woonwijk met laag- en hoogbouw
- woonwijk met vooral laagbouw
- luxe woonwijk
- dorps
- landelijk
- wijkgrens
- buurtgrens

Prijspeil 2016	koop x1000	huur
Goedkoop	< 225	< 711
Middelduur	225 - 300	711 - 900
Duur	> 300	> 900

inkomensgrens hoog > 35.000 bruto per jaar

Bovenstaande indeling van de prijs van koopwoningen is gebruikt voor dit onderzoek en komt niet overeen met de formele gemeentelijke prijsgrenzen 2019. De gemeentelijke doelstelling om woningen voor middeninkomens (tot € 45.000) te bouwen leidt tot een prijsgrens voor middelduur laag tot € 215.000. De prijsgrens voor middeldure huurappartementen ligt op € 850, voor middeldure eengezinswoningen op € 925. Bij de gemeente is dure koop een woning > € 450.000.

TYPERINGEN BEWONERS & WONINGEN



GAGELDONK

De woningvoorraad bestaat voor het grootste deel uit eengezins-koopwoningen in het goedkope (50%). en middeldure (15%) segment. Daarnaast ook goedkope huurappartementen (20%). In Gageldonk wonen veel gezinnen met hoger inkomen (34%) en empty nesters met hoger inkomen (29%). Circa een kwart van de bewoners heeft een lager inkomen.

HEKSENWIEL

Een kwart van de woningen is een goedkoop huurappartement. Daarnaast veel eengezinskoopwoningen in het goedkope (23%) en middeldure (19%) segment. Bewoners met een hoger inkomen zijn goed vertegenwoordigd, waarvan vooral gezinnen (35%) en empty nesters (24%). Een kwart van de bewoners heeft een laag inkomen.

KESTEREN

Vooral goedkope woningen, waarvan: huur eengezins (23%), huur appartement (18%) en koop eengezins (46%). Ruim een op de drie huishoudens heeft een lager inkomen. Ook wonen er gezinnen met hoger inkomen (31%) en empty nesters met hoger inkomen (18%).

KIEVITSLLOOP

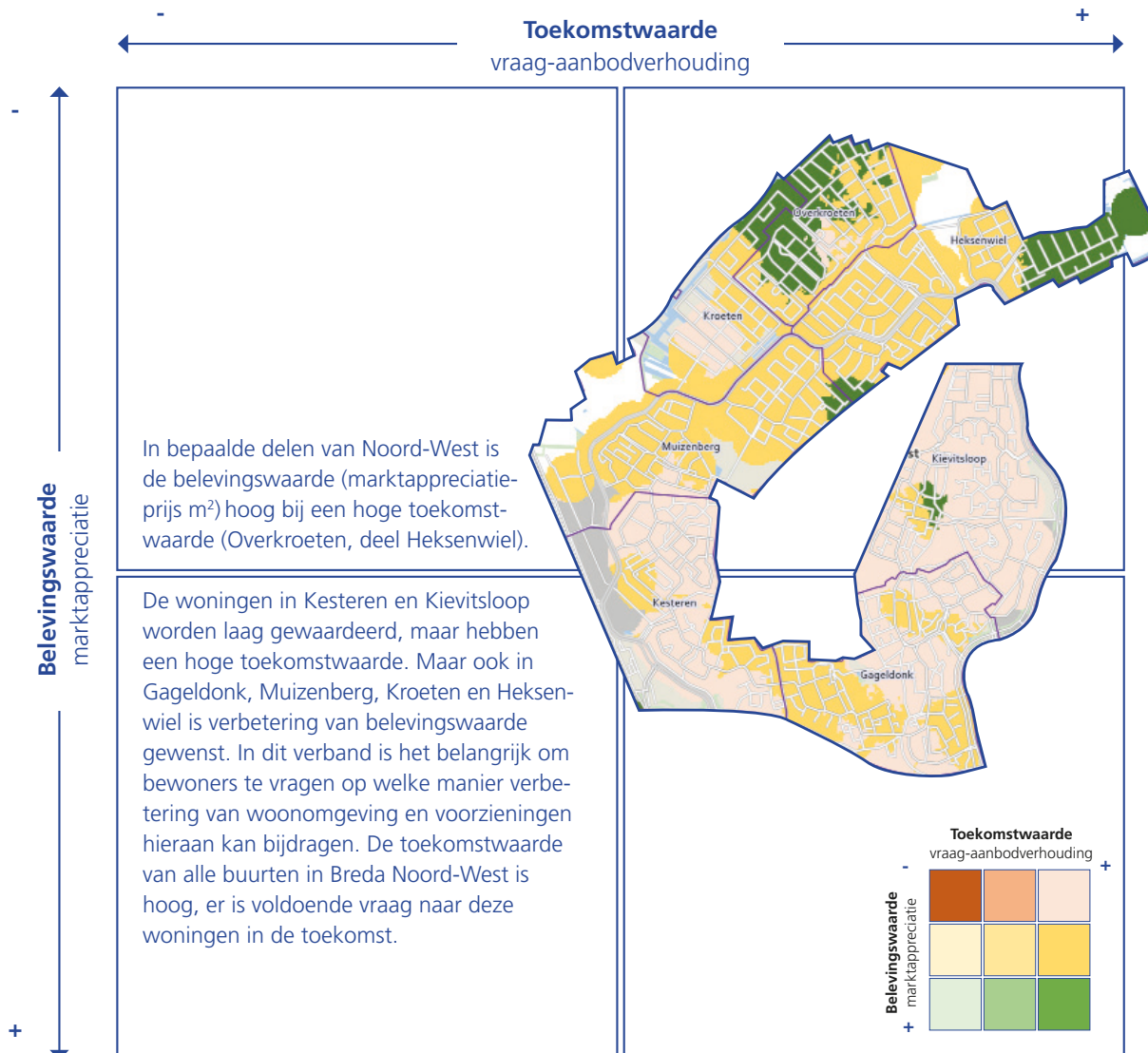
Veel eengezins koopwoningen in het goedkope (46%) en middeldure (13%) segment. Circa 30% is een huurwoning. Goede vertegenwoordiging van bewoners met hoger inkomen, vooral gezinnen (39%), empty nesters (26%) en werkenden (10%).

KROETEN

Goede vertegenwoordiging van eengezins koopwoningen in het goedkope (26%) middeldure (29%) segment. Ook goedkope koopappartementen (13%) en goedkope huurappartementen (11%). Veel bewoners hebben een hoger inkomen (gezinnen 46%, werkenden 21% en empty nesters 18%).

MUIZENBERG EN OVERKROETEN

Vertonen eenzelfde opbouw van woningvoorraad en bevolking. Circa de helft bestaat uit goedkope/ middeldure eengezins koopwoningen. In de huursector is 18% een goedkope eengezinswoning, 13% een goedkoop appartement. In de buurten heeft ruim 70% van de bewoners een hoger inkomen. Vooral gezinnen en empty nesters.



ONTWIKKELINGSPROFIEL

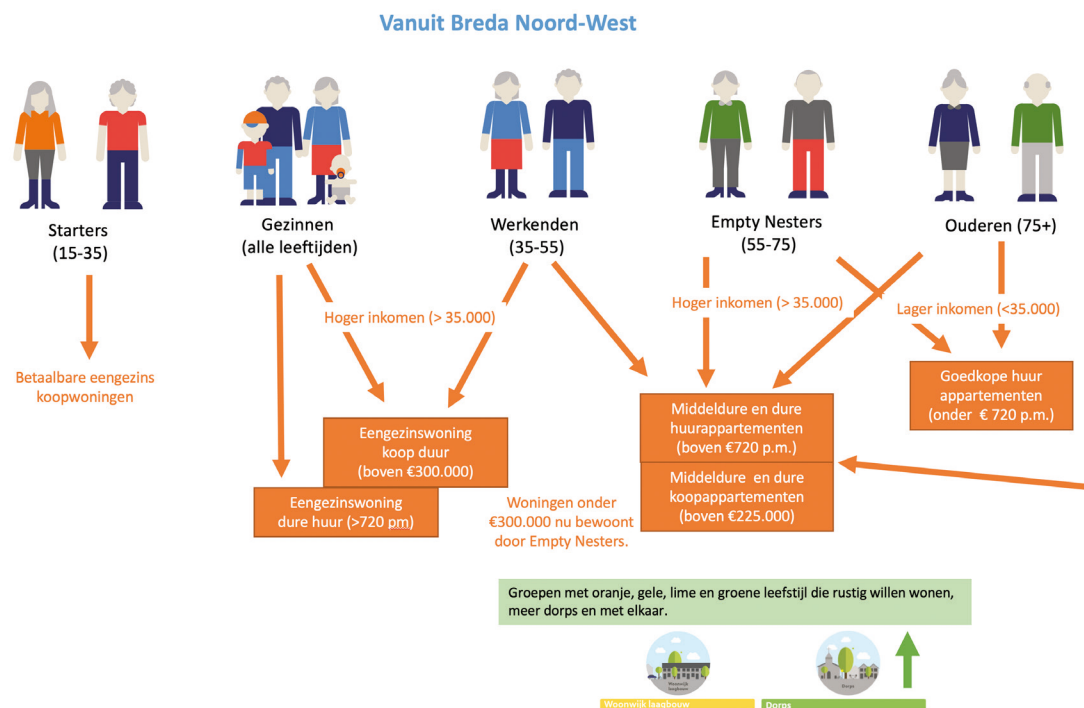
Buurt	Huishoudens	Inwoners
Gageldonk	2.085	4.865
Heksenwiel	1.959	4.665
Kesteren	1.644	3.865
Kievitsloop	1.775	4.395
Kroeten	917	2.355
Muizenberg	1.253	3.030
Overkroeten	1.302	3.330
Breda Noord-West	10.935	26.505
Breda Totaal	80.570	181.611

CONCLUSIES NOORD-WEST



DE WONINGMARKT SLUIT AAN OP DE TOEKOMSTIGE VRAAG

Investeren in bestaande woningvoorraad en voorzieningen. Er is aanbod nodig voor een ouder wordende bevolking: meer (middel)dure appartementen in koop- en huur voor empty nesters met hoger inkomen, goedkope huur appartementen voor lagere inkomens. Door doorstroming komen goedkope woningen vrij voor starters. Gezinnen met hogere inkomens vragen om een duurdere eengezinskoopwoning. Aantrekkelijkheid voor mensen van buiten Breda (drukke randstad) beter benutten.



Vanuit heel Breda:

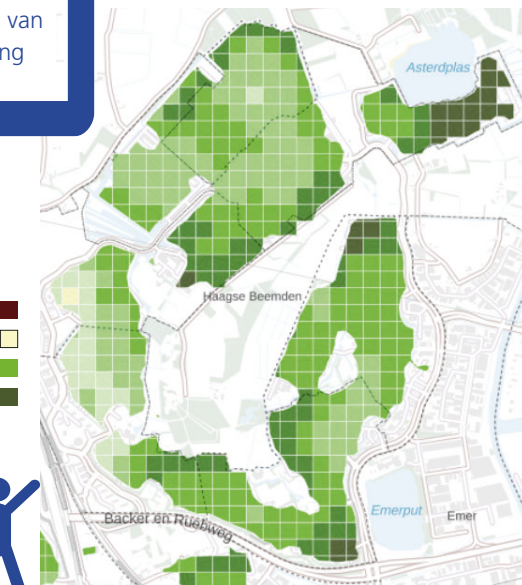
Empty Nesters met een hoger inkomen (> 35.000) die in een 'woonwijk met laagbouw' willen wonen worden onderbediend in Breda Noord-West.

DE WONINGEN WORDEN GEWAARDEERD

Bewoners van Noord West (Haagse Beemden) zijn trots op hun gebied en wonen er meestal graag. Het specifieke woonmilieu van Haagse Beemden komt tegemoet aan de wens van veel bewoners om te wonen in een groene wijk met ruimte en rust. De marktappreciatie van woningen is echter niet hoog. Er is geen centraal gebied voor ontmoeten, geen centrum, geen dorpskern. Gebied ligt ook ver van de binnenstad en stadswijken van Breda. Verbeteren door optimaliseren verbinding via bedrijventerrein is optie.

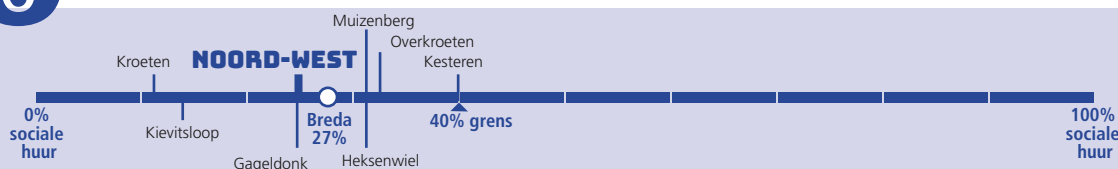


onvoldoende
zwak
voldoende
uitstekend



DE WONINGEN ZIJN BETAALBAAR

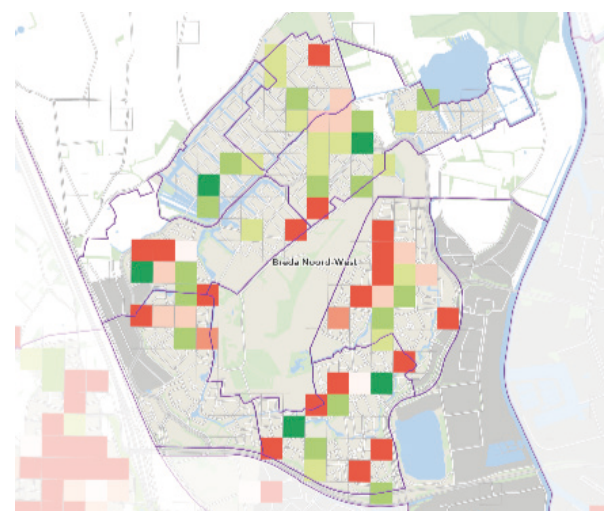
Er zijn voldoende betaalbare woningen en er zijn geen risico's op betaalbaarheid. Met het oog op de vergrijzing is er we aandacht nodig voor betaalbare woningen voor ouderen. Bij een sociale voorraad van 40% of meer staat de leefbaarheid onder druk.



DE WONINGEN ZIJN LEVENSLIJBESTENDIG

Percentage ouderen is nu nog laag, maar vergrijzing wordt duidelijk een vraagstuk. Nu in delen al veel 55 plussers in eengezinswoningen. Naar toekomst toe dreigt tekort aan geschikte woningen voor ouderen.

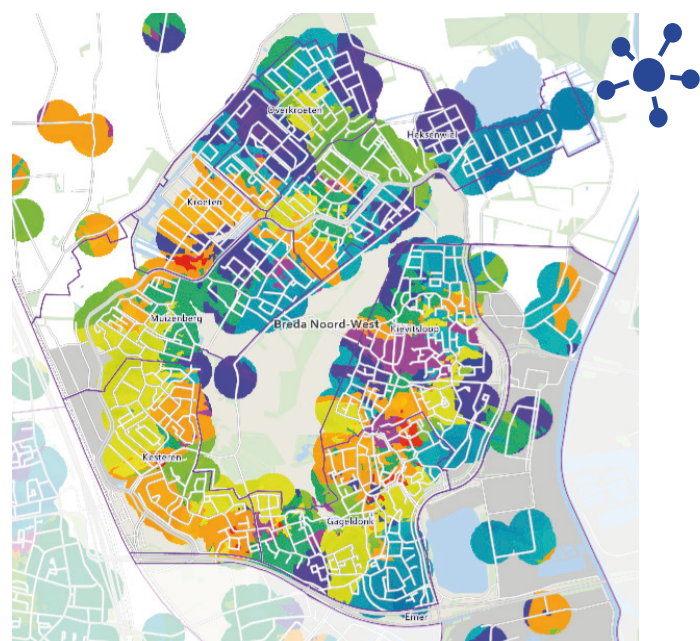
Verhouding geschikte woningen en 75+ in 2030



overschot ■ tekort ■

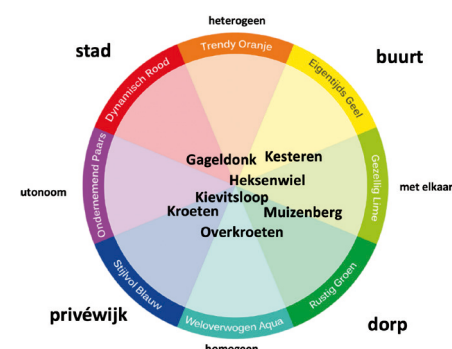
DE LEEFBAARHEID IS OP ORDE

Met uitzondering van gebied met hoge concentratie sociale voorraad in Muizenberg en Kesteren is de leefbaarheid goed.



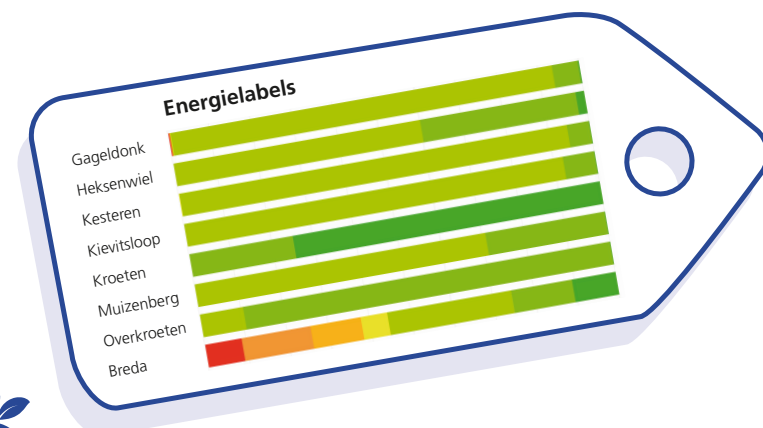
DE WONINGVOORRAAD IS DIVERS / LEEFSTIJL

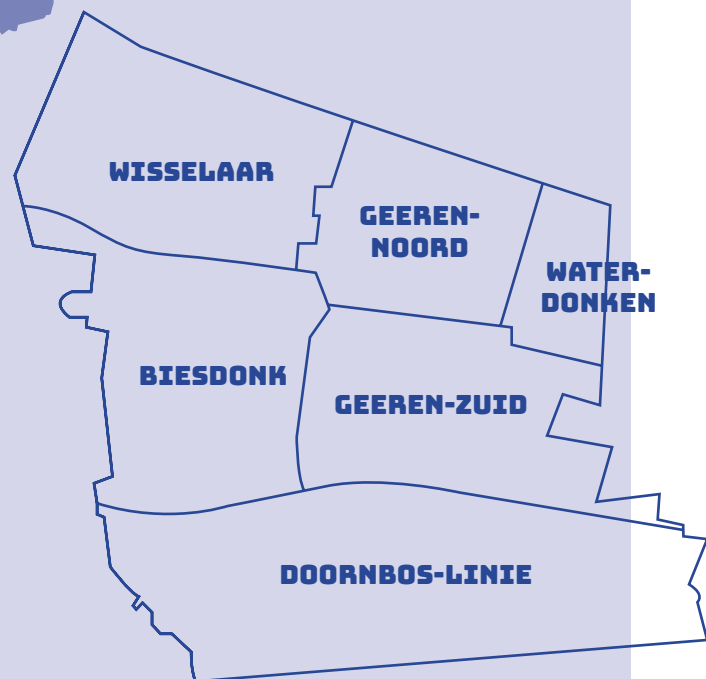
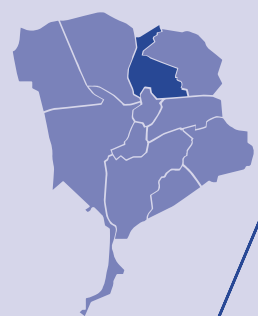
Noord-West heeft een mix van woningen en mix van leefstijlen. Producten te vinden voor veel verschillende doelgroepen. Identiteit van bewoners in het gebied is moeilijk te duiden.



DE WONINGEN ZIJN DUURZAAM IN EEN GEZONDE WOONOMGEVING

Ja, de energie labels zijn goed en een groot deel is al gasloos.





6 BUURTEN

21 DUIZEND INWONERS

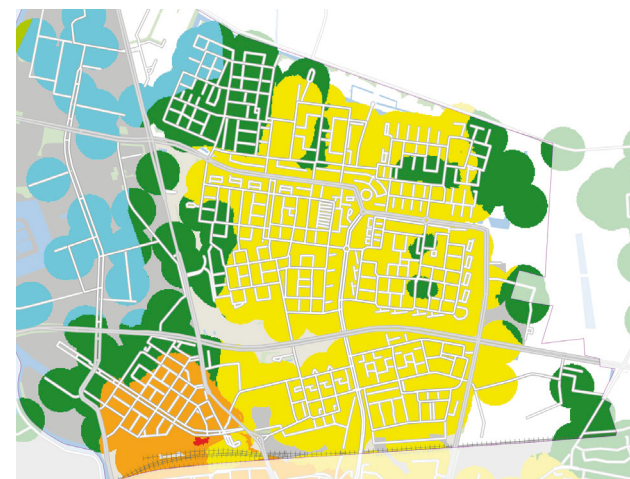
Lopende projecten

- 3 Hoefijzers Noord
- Eureka
- Bernard de Wildestraat
- Woonakker
- Harley-Liniestraat
- Waterloostraat

Perspectief wonen geeft op hoofdlijnen de richting aan voor gebieden. In deze factsheet werken we dit uit voor het Breda Noord. De informatie biedt een kompas voor de manier waarop Breda Noord een bijdrage kan leveren aan het bereiken van stedelijke woondoelen.

PROFIEL NOORD

WOONMILIEU



- binnenstad
- levendige stadswijk
- rustige stadswijk
- luxe stadswijk
- woonwijk met laag- en hoogbouw
- woonwijk met vooral laagbouw
- luxe woonwijk
- dorps
- landelijk
- wijkgrens
- buurtgrens

Bovenstaande indeling van de prijs van koopwoningen is gebruikt voor dit onderzoek en komt niet overeen met de formele gemeentelijke prijsgrenzen 2019. De gemeentelijke doelstelling om woningen voor middeninkomens (tot € 45.000) te bouwen leidt tot een prijsgrens voor middelduur laag tot € 215.000. De prijsgrens voor middeldure huurappartementen ligt op € 850, voor middeldure eengezinswoningen op € 925. Bij de gemeente is dure koop een woning > € 450.000.

inkomensgrens hoog > 35.000 bruto per jaar

Prijspeil 2016	koop x1000	huur
Goedkoop	< 225	< 711
Middelduur	225 - 300	711 - 900
Duur	> 300	> 900

TYPERINGEN BEWONERS & WONINGEN

BIESDONK

Vrijwel geheel goedkope woningvoorraad, zowel koop als huur. Hoog percentage empty nesters (29%) en gezinnen met een hoger inkomen (boven modaal) (34%). Een kwart van de huishoudens heeft een lager inkomen (beneden modaal).

DOORNBOS-LINIE

Veel goedkope woningen (85%), zowel koop als huur. Hoog percentage Empty nesters (24%) en gezinnen met een hoger inkomen (boven modaal) (35%). Ruim een kwart huishoudens met lager inkomen, waaronder veel ouderen (10%).

GEEREN-NOORD

Hoog aandeel goedkope woningen (91%), koop en huur. Mix van doelgroepen, weinig ouderen. Ook hier hogere inkomensgroepen van empty nesters (18%) en gezinnen (31%). Ruim een op de drie huishoudens heeft een lager inkomen.

GEEREN-ZUID

Hoog percentage goedkope woningen (94%), waarbij hoogste percentage goedkope huurappartementen (55%). Empty nesters met hoger inkomen (26%) en gezinnen met hoger inkomen. Aandeel huishoudens met lager inkomen is 16%.

KROGTEN

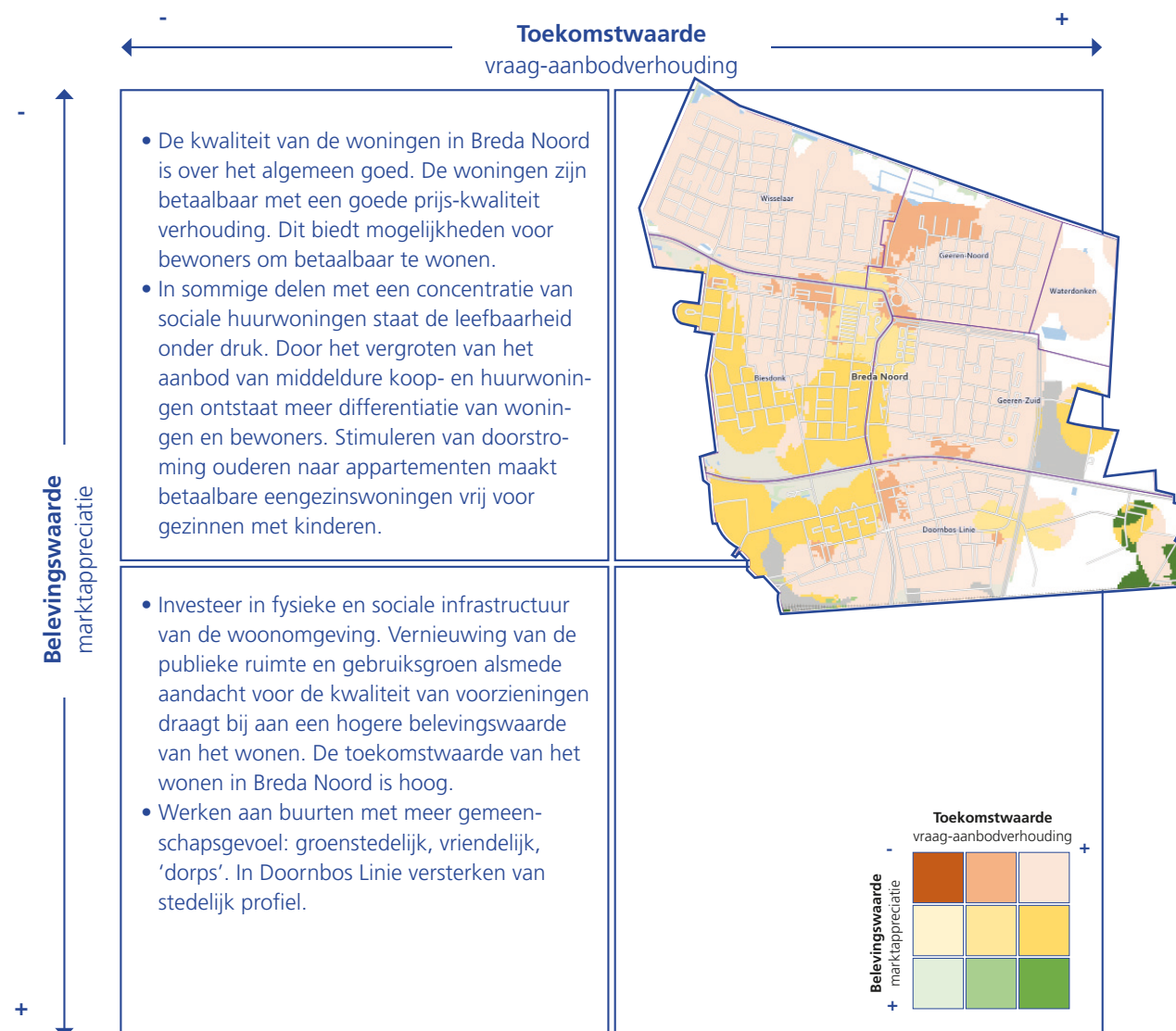
Klein gebied met beperkt aantal woningen, met name (middel)dure eengezins koopwoningen. Vooral werkenden, empty nesters en gezinnen met hoger inkomen.

WATERDONKEN

In koopsector veel middeldure eengezins koopwoningen (42%), in huursector middeldure appartementen (20%) en dure eengezinswoningen (11%). Hoog percentage Empty nesters (25%) en gezinnen (32%) met een hoger inkomen (boven modaal).

WISSELAAR

Vooral goedkope woningen (90%). Hoogste percentage goedkope huur eengezinswoningen (39%). Hoog percentage empty nesters (21%) en gezinnen (39%) met een hoger inkomen (boven modaal).



ONTWIKKELINGSPROFIEL

Buurt	Huishoudens	Inwoners
Biesdonk	2.237	4.970
Doornbos-Linie	2.106	4.345
Geeren-Noord	1.121	2.760
Geeren-Zuid	1.860	3.735
Waterdonken	454	1.100
Wisseelaar	1.841	4.200
Breda Noord	9.619	21.110
Breda Totaal	80.570	181.611

Bron: EDM 2018



Gemeente Breda

CONCLUSIES NOORD

Fantastisch
WONEN VOOR
IEDEREEN

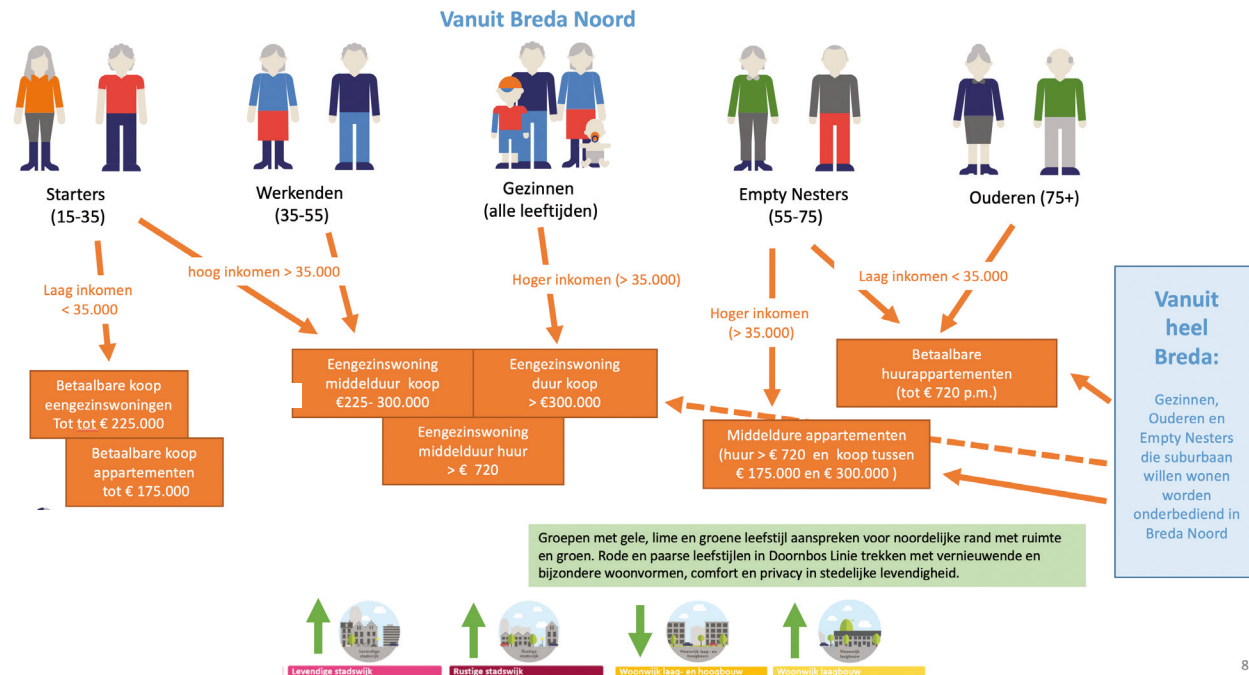
PROFIEL
NOORD

BREDA
BRENGT HET SAMEN



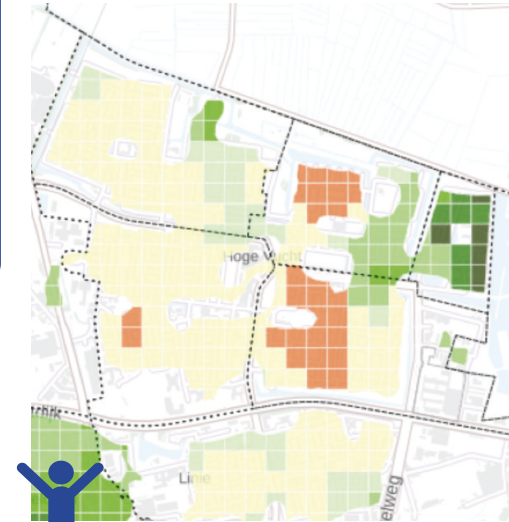
DE WONINGMARKT SLUIT AAN OP DE TOEKOMSTIGE VRAAG

Breda Noord biedt mogelijkheden voor betaalbaar wonen. De voorraad is uit balans. Bouw betaalbare woningen voor empty nesters (aantrekkelijke concepten) om zo de eengezinswoningen beschikbaar te maken voor starters en gezinnen. Het aandeel levensloopbestendige woningen voor ouderen is op peil. Stimuleer eigen woningbezit om autochtone en allochtone gezinnen met een hoger inkomen en investeringskracht te binden aan het gebied.



DE WONINGEN WORDEN GEWAARDEERD

De prijzen van woningen in Breda Noord liggen op het laagste niveau van heel Breda. Prijsontwikkeling is beter aan de randen van het gebied dan in het midden. Het meer stedelijk profileren van Doornbos-Linie en het vergroenen en meer dorps maken van Geeren-Noord en Wisselaar kan de waardering verhogen.

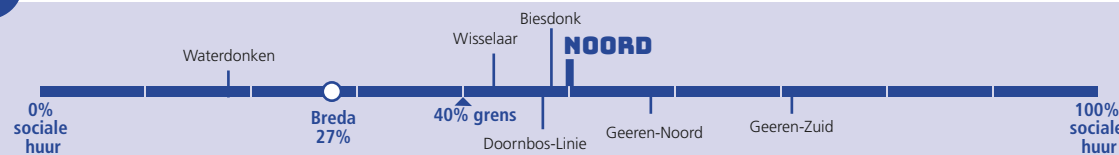


DE LEEFBAARHEID IS OP ORDE

Op het gebied van leefbaarheid scoort Breda Noord laag, op bepaalde locaties er zijn veel problemen. Een betere mix van woningen (koop, huur, specifieke concepten voor ouderen), investeren in de buitenruimte en investeren in de gemeenschap dragen bij aan vergroting van de leefbaarheid.

DE WONINGEN ZIJN BETAALBAAR

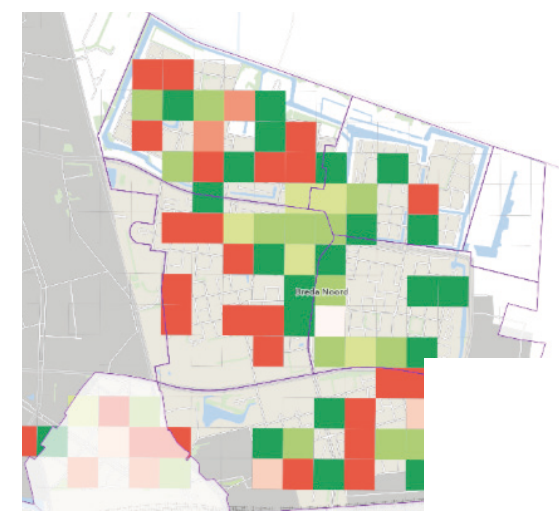
Het overgrote deel van de woningen is betaalbaar. Door de grote concentratie van sociale huurwoningen zijn de buurten minder aantrekkelijk geworden. Zorg dat woningen voor ouderen in de toekomst ook betaalbaar blijven. Starters en werkenden wonen nu wel in dit gebied omdat hier betaalbare woningen te vinden zijn maar de voorkeur van deze groep gaat niet uit naar 'woongebieden met hoog en laagbouw'. Woningen voor deze doelgroepen zullen in meer stedelijk gebied kunnen worden gerealiseerd en in het overgangsgedebied Doornbos-linie. Mogelijk langs de hoofdaders. Bij een sociale voorraad van 40% of meer staat de leefbaarheid onder druk.



DE WONINGEN ZIJN LEVENSLLOOPBESTENDIG

Breda Noord in totaal doet het goed als het gaat om levensloopbestendigheid van woningen. Het aandeel 75 plussers ligt rond het niveau van heel Breda gemiddeld, terwijl het aandeel levensloopbestendige woningen boven het gemiddelde ligt. Wel is er een grote en groeiende groep empty nesters en senioren. Bijbouwen of transformeren voor deze groepen blijft dan ook nodig.

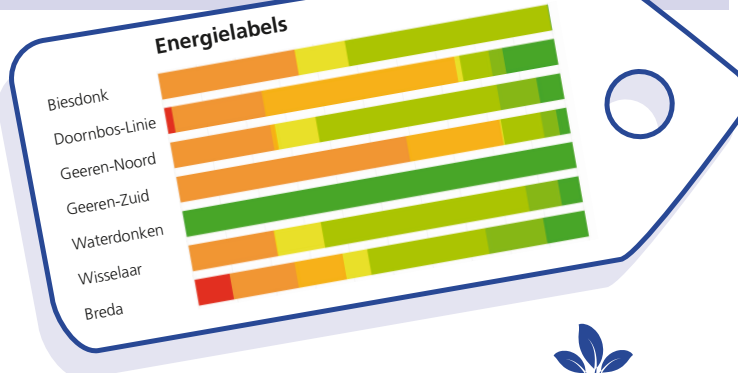
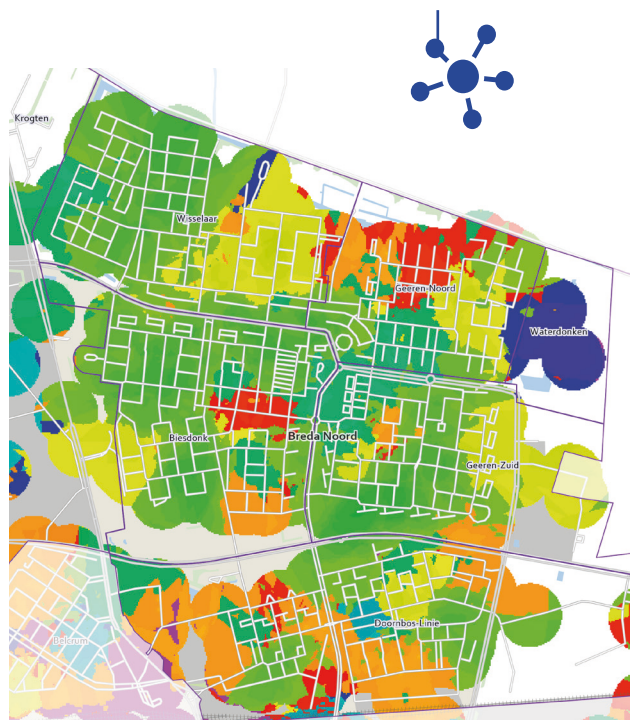
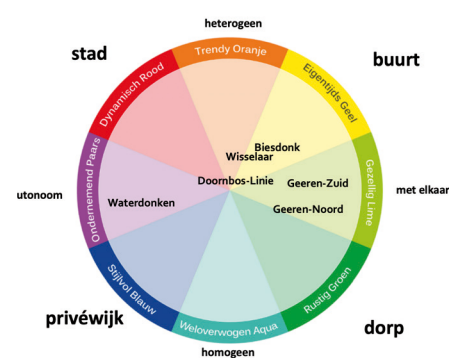
Verhouding geschikte woningen en 75+ in 2030



overschot | tekort

DE WONINGVOORRAAD IS DIVERS / LEEFSTIJL

De woningvoorraad bestaat vooral uit betaalbare woningen. Een betere mix van segmenten kan zorgen voor meer stabiliteit en een aantrekkelijker gebied in de toekomst. Het aantrekken van bewoners met midden- en hogere inkomens draagt hieraan bij. Werkenden en starters komen nu al veel terecht in Doornbos-Linie, dit biedt kansen. Nieuwbouw kan bijdrage leveren aan grotere woningdifferentiatie.



DE WONINGEN ZIJN DUURZAAM IN EEN GEZONDE WOONOMGEVING

Met uitzondering van de woningen in Waterdonken zijn de woningen in dit gebied over het algemeen niet duurzaam, al zijn er geen extreem lage labels. Aanpak is vooral gewenst in Geeren-Zuid en Doornbos-Linie. Bij stimulering van eigen woningbezit kan gelijk een duurzaamheidsaanpak worden meegenomen. Aansluiting op een warmtenet biedt daarbij mogelijk betaalbare kansen.





Perspectief wonen geeft op hoofdlijnen de richting aan voor gebieden. In deze factsheet werken we dit uit voor het Zuid-Oost. De informatie biedt een kompas voor de manier waarop het Zuid-Oost een bijdrage kan leveren aan het bereiken van stedelijke woondoelen.

PROFIEL ZUID-OOST



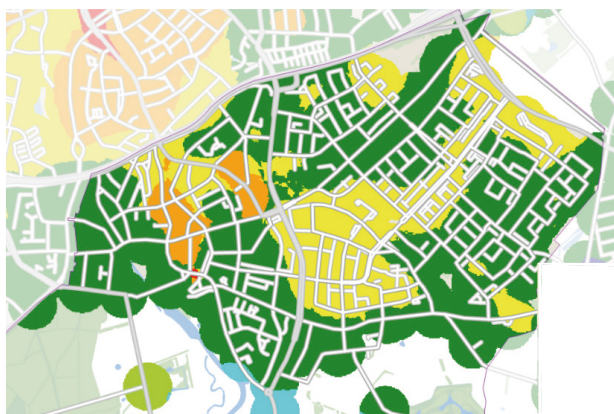
**4 BUURTEN EN
HET MASTBOS**

**18
DUIZEND INWONERS**

Lopende projecten

- De Wever
- Keermanslaan
- Asseburgstraat
- Croystraat
- Overig kleine projecten

WOONMILIEU



- binnenstad
- levendige stadswijk
- rustige stadswijk
- luxe stadswijk
- woonwijk met laag- en hoogbouw
- woonwijk met vooral laagbouw
- luxe woonwijk
- dorps
- landelijk
- wijkgrens
- buurtgrens

Bovenstaande indeling van de prijs van koopwoningen is gebruikt voor dit onderzoek en komt niet overeen met de formele gemeentelijke prijsgrenzen 2019. De gemeentelijke doelstelling om woningen voor middeninkomens (tot € 45.000) te bouwen leidt tot een prijsgrens voor middelduur laag tot € 215.000. De prijsgrens voor middeldure huurappartementen ligt op € 850, voor middeldure eengezinswoningen op € 925. Bij de gemeente is dure koop een woning > € 450.000.

inkomensgrens hoog > 35.000 bruto per jaar

Prijspeil 2016	koop x1000	huur
Goedkoop	< 225	< 711
Middelduur	225 - 300	711 - 900
Duur	> 300	> 900

TYPERINGEN BEWONERS & WONINGEN

BLAUWE KEI

Ruim 70% van de woningen zijn eengezinskoopwoningen, redelijk verdeeld over de prijsklassen. Er wonen hier vooral empty nesters (28%) en gezinnen (35%) met een hoger inkomen.

GINNEKEN

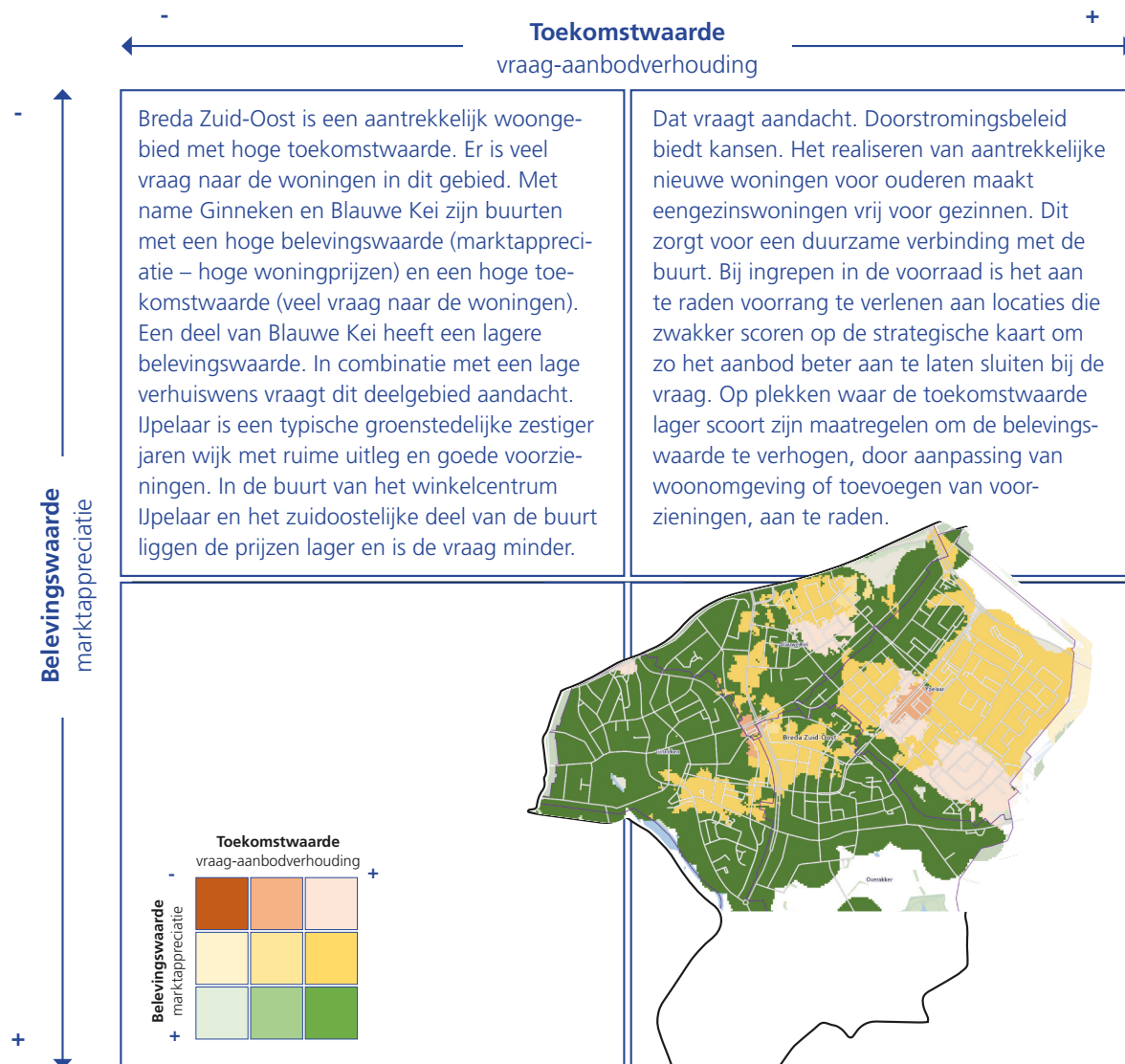
Hoog percentage eengezinskoopwoningen, met name in het dure (45%) en middeldure (15%) segment. Beperkt aandeel huurwoningen (18%) en appartementen (25%). De bewoners bestaan vooral uit empty nesters (28%) en gezinnen (37%) met een hoger inkomen.

OVERAKKER

Middeldure eengezinskoopwoningen (25%) zijn goed vertegenwoordigd. Daarnaast ook veel goedkope appartementen in koop (19%) en huursegment (20%). Ook in Overakker zijn empty nesters (21%) en gezinnen (26%) goed vertegenwoordigd. In Overakker woont het hoogste percentage ouderen (30%) binnen het gebied Breda Zuid-Oost.

IJPELAAR

Bijna de helft van de woningen in Ijpelaar is een huurwoning, vooral goedkope appartementen (25%) en eengezins huurwoningen in het middeldure (12%) en dure (9%) segment. Opmerkelijk is het relatief hoge aandeel goedkope koopappartementen (13%). De eengezinskoopwoningen zijn middelduur (19%), goedkoop (9%) of duur (7%). Ijpelaar is een vergrijzende buurt met relatief veel empty nesters (36%) en ouderen (22%), zowel hoger als lager inkomen. Daarnaast ook gezinnen (27%) met vooral hoger inkomen.



ONTWIKKELINGSPROFIEL

Buurt	Huishoudens	Inwoners
Blaauwe Kei	1.710	3.935
Ginneken	2.368	5.370
Overakker	1.555	3.050
Ijpelaar	2.869	5.805
Breda Zuid-Oost	8.502	18.160
Breda Totaal	80.570	181.611

Bron: EDM 2018



Gemeente Breda

CONCLUSIES ZUID-OOST

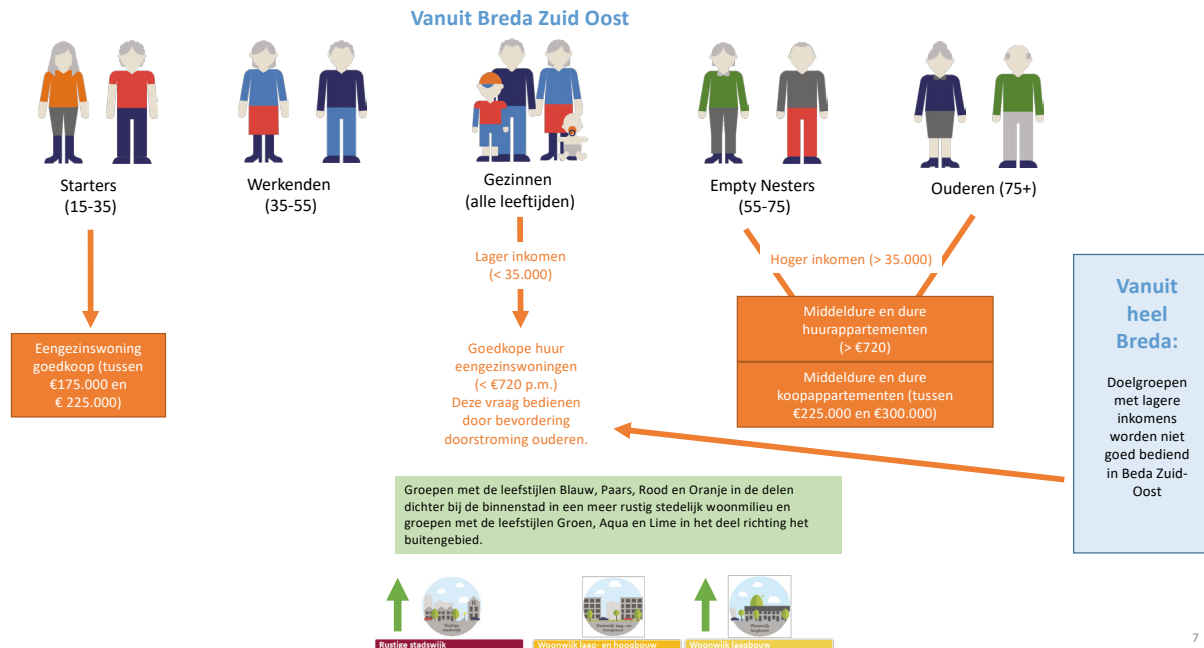
Fantastisch
WONEN VOOR IEDEREEN

**PROFIEL
ZUID OOST**



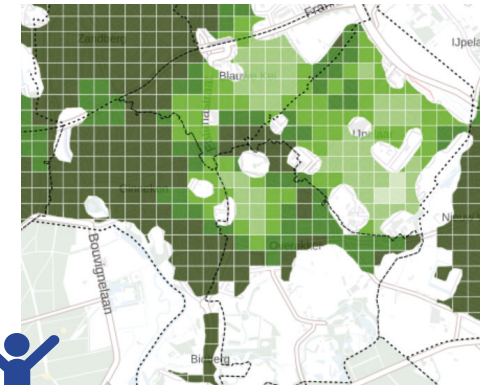
DE WONINGMARKT SLUIT AAN OP DE TOEKOMSTIGE VRAAG

De woningen zijn aantrekkelijk voor de doelgroep op zoek naar een rustig woonmilieu. Het vraagstuk zit in de doorstroming. De stijgende groep ouderen zal niet verhuizen als er geen aantrekkelijke woningen worden gerealiseerd. Hierdoor worden de woningen voor gezinnen en werkenden steeds schaarser. Toevoegen van woningen voor empty nesters/ouderen in alle prijscategorieën.



DE WONINGEN WORDEN GEWAARDEERD

Tevredenheid is hoog en de woningen worden gewaardeerd. In Ijpelaar kan de waardering verhoogd worden door een slag te maken in kwaliteit en verduurzaming bij sociale huurwoningen en het meer dorpser inrichten en profileren van de wijk.



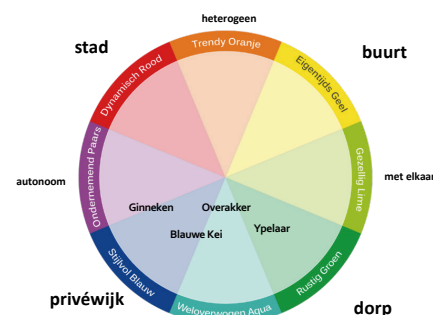
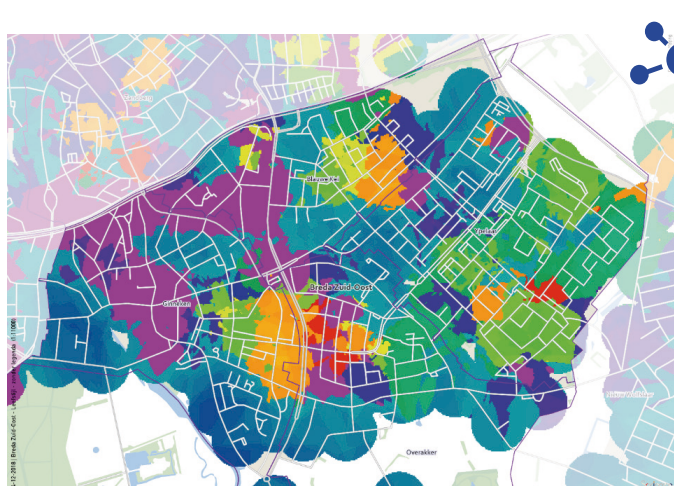
DE LEEFBAARHEID IS OP ORDE

De leefbaarheid in Zuid-Oost scoort goed, met de hoogste waardering in Ginneken. In bepaalde delen van Blauwe Kei, Overakker en Ijpelaar scoort de leefbaarheid iets minder, maar nog ruim voldoende. Dit geeft een signaal en vraagt aandacht voor verbetering woningen (sociale huur) en woonomgeving.



DE WONINGVOORRAAD IS DIVERS / LEEFSTIJL

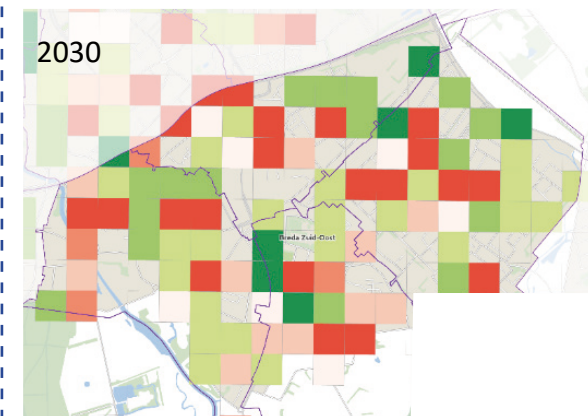
Zuid-Oost kenmerkt zich door een mix van leefstijlen, waaronder een concentratie van het luxe wonen. Aan de ene kant van de wijk meer richting de meer stedelijke leefstijl paars en aan de andere kant meer richting de meer dorpse leefstijlen groen en lime. De woningen in Zuid-Oost zijn gebouwd in diverse periodes. Ginneken is historisch gegroeid en in contrast met de woningbouw uit zestiger en zeventiger jaren in Overakker, Blauwe Kei en Ijpelaar. De meer groene en lime leefstijlen in het zuidoostelijke deel richting de dorpen vormen een mooie mix van leefstijlen, maar de woningen vragen wel om een kwaliteitsslag. Mogelijk is hier een combinatie te maken met verduurzaming van woningen. Een groot deel van de woningvoorraad is met name geschikt voor doelgroepen met hogere inkomens. Kleinschalig toevoegen van goedkopere woningen is mogelijk zonder de identiteit van de wijk aan te tasten.



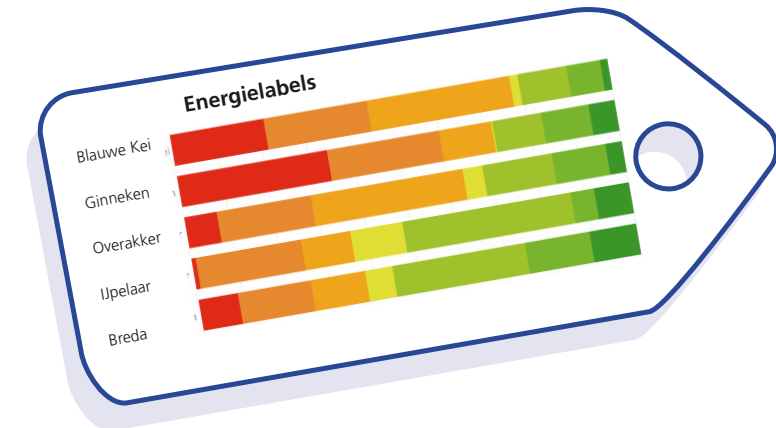
DE WONINGEN ZIJN LEVENSLOOPEBESTENDIG

Er een opgave in Breda Zuid-Oost als het gaat om levensloop- bestendigheid van de voorraad. Een groeiende groep ouderen en empty nesters woont nu in niet levensloopbestendige eengezinswoning. De geschikte woningvoorraad voor een groeiende groep ouderen zal moeten toenemen, in combinatie met service en zorg en mogelijk met bijzondere woonvormen.

Verhouding geschikte woningen en 75+ in 2030



overschot, tekort



DE WONINGEN ZIJN DUURZAAM

Door de bouwperiodes scoren met name Ginneken en Blauwe Kei niet goed als het gaat om energiebesparing. Een verduurzamingsstrategie is nodig, gebruik het momentum.



7 **BUURTEN**
18,5
DUIZEND INWONERS

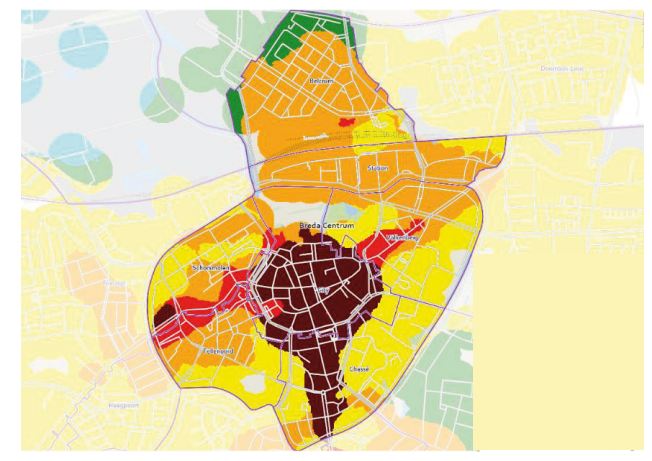
Lopende projecten

- Backer & Rueb
- Rechtbank
- Coulissen West
- Gasthuisvelden
- Havenkwartier
- Diverse kleine projecten (w.o. Wonen boven winkels)

Perspectief wonen geeft op hoofdlijnen de richting aan voor gebieden. In deze factsheet werken we dit uit voor het Centrum. De informatie biedt een kompas voor de manier waarop het Centrum een bijdrage kan leveren aan het bereiken van stedelijke woondoelen.

PROFIEL CENTRUM

WOONMILIEU



- binnenstad
- levendige stadswijk
- rustige stadswijk
- luxe stadswijk
- woonwijk met laag- en hoogbouw
- woonwijk met vooral laagbouw
- luxe woonwijk
- dorps
- landelijk
- wijkgrens
- buurtgrens

Bovenstaande indeling van de prijs van koopwoningen is gebruikt voor dit onderzoek en komt niet overeen met de formele gemeentelijke prijsgrenzen 2019. De gemeentelijke doelstelling om woningen voor middeninkomens (tot € 45.000) te bouwen leidt tot een prijsgrens voor middelduur laag tot € 215.000. De prijsgrens voor middeldure huurappartementen ligt op € 850, voor middeldure eengezinswoningen op € 925. Bij de gemeente is dure koop een woning > € 450.000.

Prijspeil 2016	koop x1000	huur
Goedkoop	< 225	< 711
Middelduur	225 - 300	711 - 900
Duur	> 300	> 900

inkomensgrens hoog > 35.000 bruto per jaar

TYPERINGEN BEWONERS & WONINGEN

BELCRUM

Veel goedkope (19%) en middeldure eengezins koopwoningen (45%) en een hoog percentage gezinnen met een bovenmodaal inkomen (36%) (= huishoudensinkomen van meer dan 35.000 euro bruto per jaar).

CHASSÉ

Hoog percentage goedkope huurappartementen (37%) en middeldure koopappartementen (16%). Diverse samenstelling bewoners, 1/3 deel empty nesters/ouderen.

CITY

Veel goedkope huurappartementen (36%). Naar verhouding veel starters (36%) en empty nesters met bovenmodaal inkomen (22%).

FELLENOORD

Hoog percentage goedkope en middeldure huur eengezinswoningen (31%) en goedkope huurappartementen (45%) Diverse samenstelling bewoners, weinig ouderen (3%).

SCHORSMOLEN

Vooraf goedkope huurappartementen (65%) en (extra) goedkope koopappartementen (26%). Relatief veel starters (49%) en werkenden (20%).

STATION

Hoog percentage huurappartementen (67%). Relatief veel starters (48%) en werkenden (19%).

VALKENBERG

Veel goedkope huurappartementen (51%) en goedkope tot middeldure koopappartementen (21%). Diverse samenstelling bevolking, maar starters (45%) goed vertegenwoordigd.

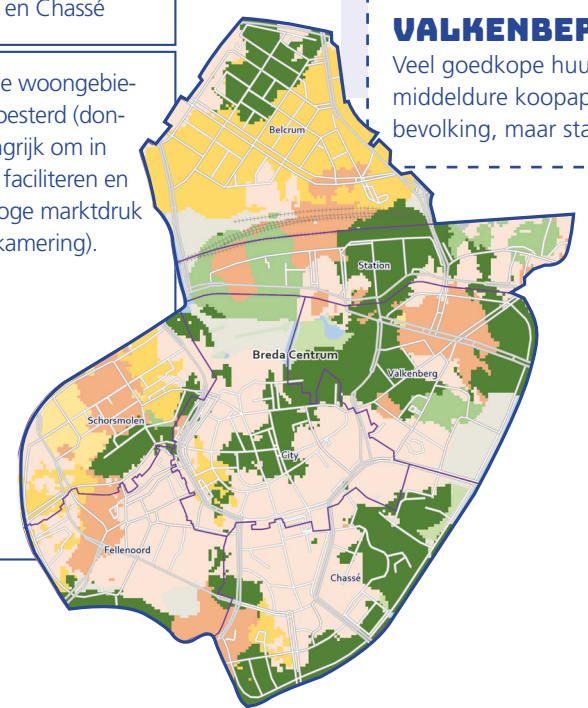
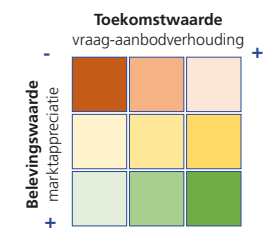


- Er is behoefte aan meer centrumstedelijk wonen. Dit is een onderscheidend woonmilieu binnen de regio. Het centrum is aantrekkelijk voor nieuwvestiging van bewoners.
- De WOZ waarde per vierkante meter ligt in het Centrum niet op het hoogste niveau van Breda en verschilt per deelgebied.
- Toekomstwaarde van het vastgoed is hoog, maar scoort in sommige delen middelmatig.
- Met name in delen van City, Fellenoord, Chassé en Valkenberg liggen de prijzen lager, maar is veel vraag naar woningen en is de toekomstwaarde hoog (lichtroze kleur). Vaak kan de belevingswaarde worden verhoogd door het investeren in

- Schorsmolen kennen een redelijke belevingswaarde bij een hoge toekomstwaarde (okerkleur). Hier is investeren in de duurzaamheid en levensloopbestendigheid van woningen (Belcrum) en een betere aansluiting bij centrumstedelijk wonen (Schorsmolen) een voor de hand liggende strategie.
- Delen van Stationsbuurt en Valkenberg kleuren op de kaart lichter groen. Hier is de belevingswaarde hoog, maar kan de toekomstwaarde worden verbeterd door maatregelen in het vastgoed, met name verduurzaming.
- In alle centrumbuurt, maar vooral in City, Valkenberg, Station, Belcrum en Chassé

- onderhoud van woningen en in de context van openbare ruimte en voorzieningen. In deze gebieden kunnen de mogelijkheden voor het vergroten van stedelijk georiënteerde doelgroepen worden benut.
- In delen van Fellenoord, Schorsmolen, Valkenberg en Station is de belevingswaarde laag, en is ook de toekomstwaarde van de woningen middelmatig (donkerroze kleur). Dit vraagt om intensiever beheer en het kwaliteitsverbetering van het vastgoed. De ligging nabij de binnenstad kan worden benut door toevoeging van producten voor midden- en hogere inkomens.
- Een groot deel van Belcrum en delen van

- liggen de meest aantrekkelijke woongebieden die moeten worden gekoesterd (donkergroene kleur). Het is belangrijk om in deze gebieden marktgroei te faciliteren en negatieve gevolgen van de hoge marktdruk te voorkomen (parkeren, verkamering).



Buurt	Huishoudens	Inwoners
Belcrum	1.393	3.605
Chassé	2.134	3.230
City	1.500	2.415
Fellenoord	882	1.545
Schorsmolen	2.188	3.375
Station	1.086	2.130
Valkenberg	1.186	2.180
Breda Centrum	10.369	18.480
Breda Totaal	80.570	181.611

Bron: EDM 2018

