

CONCEPT GEBIEDSANALYSE PRINCEHAGE/HEUVEL, 2008

Princenhage / Heuvel

Huizen

- Gevarieerd aanbod van huur en koop, eengezins en meergezins, goedkoop en middelduur.
- 44% van de woningvoorraad behoort tot bereikbare prijsklasse

- Princenhage heeft relatief veel eengezins koopwoningen in middeldure segment
- Heuvel heeft relatief veel huurwoningen, zowel meergezins als eengezins in bereikbare segment

- WOZ-waarde lager dan Bredaas gemiddelde maar de stijging (periode 2005-2007) is hoger dan gemiddeld

Mensen en doorstroming

- In Heuvel wonen relatief meer jonge huishoudens en alleenstaanden
- In Princenhage wonen relatief meer middelbaren en tweepersoonshuishoudens

- In Heuvel komen relatief de meeste bereikbare huur- en koopwoningen vrij

Wooncarrière

Heuvel fungeert op de woningmarkt als een buurt waarin starters en jonge gezinnen relatief makkelijk hun eerste stap in de wooncarrière kunnen maken (in zowel het huur- als koopsegment), maar daarna ook weer makkelijk doorstromen naar elders.

In Princenhage is het aantal vrijkomende woningen wat kleiner. Het gebied heeft deels een functie voor starters, maar veel meer voor doorstromende middelbare en oudere huishoudens.

woningvoorraad

Het woongebied heeft een woningvoorraad die voor de 57% bestaat uit huurwoningen en 43% uit koopwoningen. In Breda liggen deze percentages op respectievelijk 42% en 58%.

De verhouding tussen meergezinswoning en eengezinswoning is in het woongebied 37% tegen 63%. In Breda is 34% een meergezinswoning.

Binnen het woongebied is een duidelijk verschil tussende buurten Princenhage en Heuvel. In Princenhage staan veel minder huurwoningen (41%) dan in Heuvel, waar maar liefst 74% een huurwoning is. In Heuvel is ongeveer de helft van de woningen een eengezinswoning, in Princenhage is dat driekwart.

De huurwoningen in het woongebied vallen met name in de goedkope/bereikbare categorie, het grootste deel van de koopwoningen valt in de prijsklasse 'middelduur laag' en een klein deel in de categorie 'middelduur hoog'.

In totaal behoort 44% van de woningvoorraad tot de bereikbare categorie (bereikbare huur en goedkope koop, exclusief de particuliere huursector), in Breda is dit 33% van de voorraad. Heuvel heeft meer bereikbare huurwoningen (meergezinswoningen) en Princenhage heeft juist meer middeldure koopwoningen (eengezinswoningen).

Het aandeel nultreden toegankelijke woningen ligt met 24% van de woningvoorraad onder het Bredase gemiddelde (22%).

bevolking

Het woongebied heeft een bevolking met een leeftijdsopbouw die op grote lijnen vergelijkbaar is met Breda als geheel. Tussen de buurten Princenhage en Heuvel zijn wel enkele verschillen. In Princenhage is de leeftijdsgroep 18-29 jaar wat ondervertegenwoordigd en in Heuvel juist oververtegenwoordigd. De leeftijdsgroep 45-65 jaar is in Princenhage juist over- en in Heuvel ondervertegenwoordigd.

Het aandeel tweepersoonshuishoudens is in het woongebied ongeveer gelijk aan dat van Breda. Het aandeel alleenstaanden is wat hoger (35%) dan Breda (32%) en het aandeel gezinnen met kind(eren) is wat lager (30%) ten opzichte van het Bredaas gemiddelde (34%). In Heuvel wonen relatief gezien meer (jonge) alleenstaanden en in Princenhage meer (middelbare) tweepersoonshuishoudens.

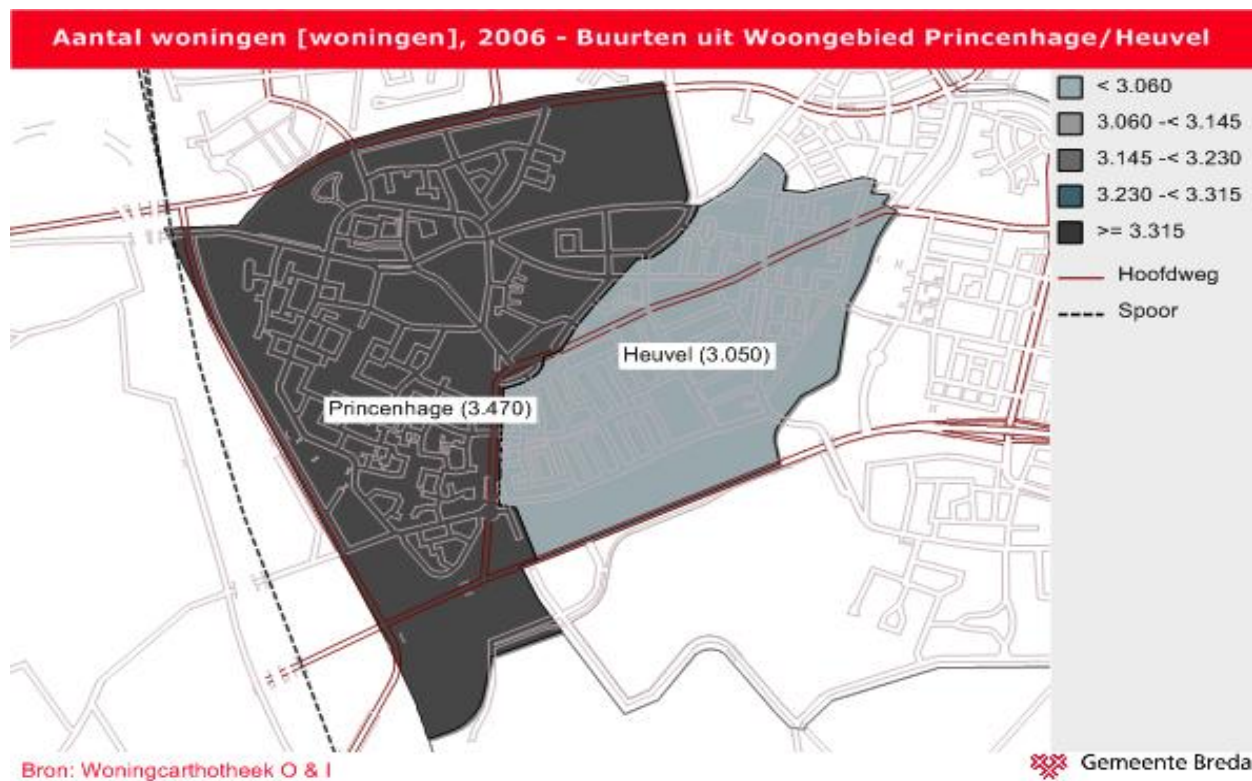
Het gemiddeld inkomensniveau ligt wat onder het Bredase niveau, waarbij Princenhage echter gelijk scoort aan het Bredaas gemiddelde en Heuvel juist ver daaronder.

doorstroming

In het woongebied ligt de doorstroming in de bestaande voorraad net boven het Bredase niveau (9% van de totale woningvoorraad komt jaarlijks vrij). In de huursector is de doorstroming wat hoger (10%) en in de koopsector wat lager (7%).

Wanneer alleen gekeken wordt naar de vrijkomende woningen in de bereikbare sector dan komt jaarlijks 11% van de bereikbare voorraad vrij (waarvan 11% in de bereikbare voorraad huur en 12% in de bereikbare voorraad koop). Binnen de bereikbare voorraad huur als koop is de doorstroming (het aandeel vrijkomende woningen) in Heuvel wat groter dan in Princenhage.

Van het totaal aan vrijgekomen woningen in het woongebied is 15% (absoluut gezien gaat het om 85 woningen) een nultreden toegankelijke woning.



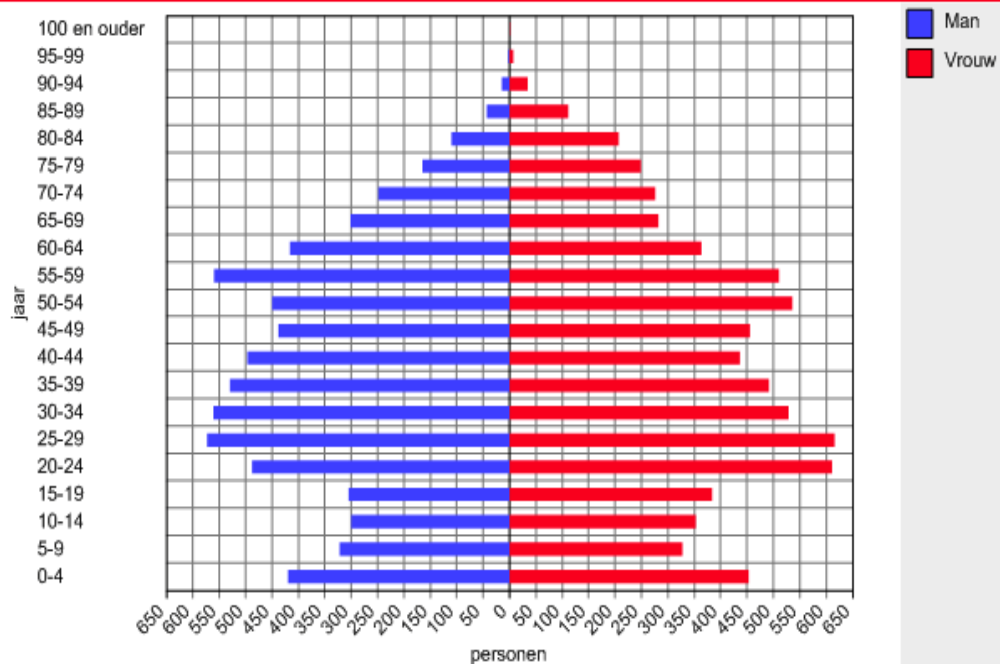
woongebied	woningen per ha.	stedelijkheids-klasse
Princenhage/Heuvel	20,8	2
Totaal Breda	5,7	2
Totaal zonder buitengebied	16,7	

Stedelijkheid

Op grond van de omgevingsadressendichtheid is aan iedere buurt, wijk of gemeente een stedelijkheidsklasse toegekend. De volgende klassenindeling is gehanteerd:

- 1: zeer sterk stedelijk > = 2500 omgevingsadressen per km²
- 2: sterk stedelijk 1500 - < 2500 omgevingsadressen per km²
- 3: matig stedelijk 1000 - < 1500 omgevingsadressen per km²
- 4: weinig stedelijk 500 - < 1000 omgevingsadressen per km²
- 5: niet stedelijk < 500 omgevingsadressen per km².

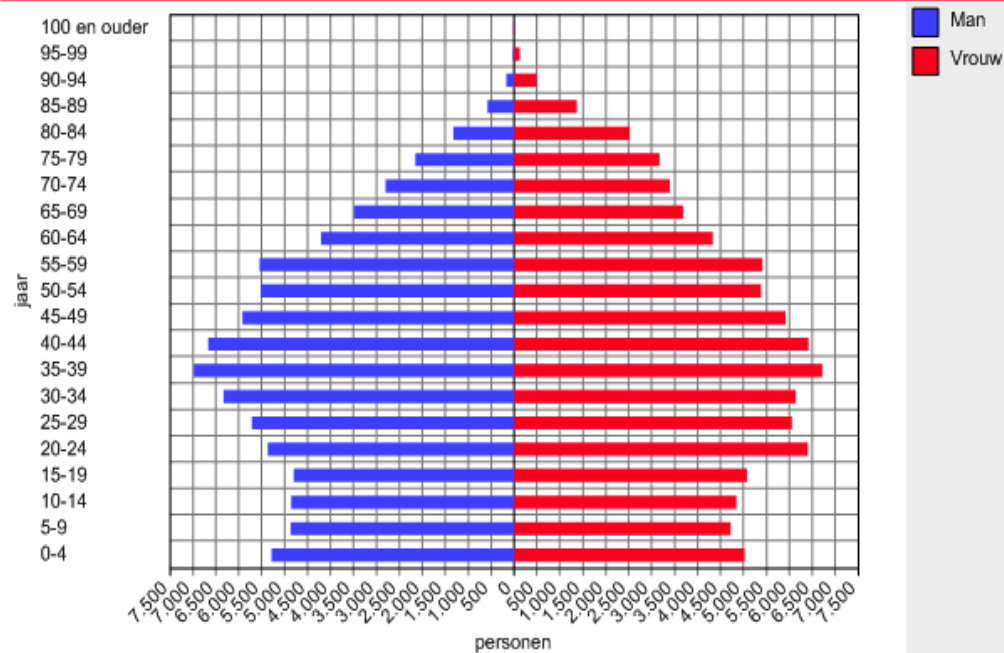
mv in groepen van vijf jaar [personen], 2006 - Woongebied: Princenhage/Heuvel



Bron: GBA Burgerzaken

Gemeente Breda

mv in groepen van vijf jaar [personen], 2006 - Breda



Bron: GBA Burgerzaken

Gemeente Breda

Bevolking en woningvoorraad, 2006

woongebied	totaal bevolking	aantal woningen
Princenhage/Heuvel	13.974	6.520
Totaal Breda	169.883	73.956

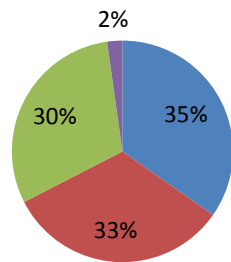
Prognose bevolking en woningvoorraad, 2020

bevolking 2020	woningvoorraad 2020
15.786	7.664
186.786	85.138

Huishoudenssamenstelling naar hoofdbewoner, 2006

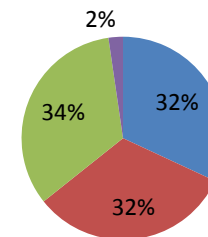
woongebied	alleenwonend	tweepersoons huishouden	gezin met kind(eren)	drie of meer personen ongehuwd	totaal hoofdbewoners
Princenhage/Heuvel	2.203	2.073	1.924	141	6.341
Totaal Breda	23.020	23.352	24.091	1.663	72.126

Princenhage/Heuvel



- alleenwonend
- tweepersoons huishouden
- gezin met kind(eren)
- drie of meer personen ongehuwd

Totaal Breda



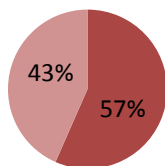
Woningvoorraad 1-1-2006

woongebied	aantal woningen
Princenhage/Heuvel	6.520
Totaal Breda	73.956

huurwoningen	koopwoningen (eigenaar bewoner)
3.689	2.829
31.104	42.806

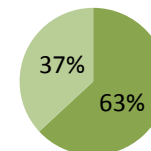
woonvorm eengezins	woonvorm meergezins
4.105	2.399
48.934	24.850

**Princenhage/
Heuvel**



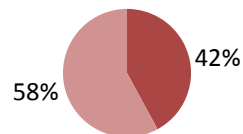
- huurwoningen
- koopwoningen (eigenaar bewoner)

**Princenhage/
Heuvel**

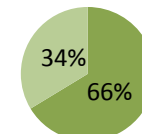


- woonvorm eengezins
- woonvorm meergezins

Totaal Breda



Totaal Breda



Woningvoorraad naar eigendom, woonvorm en prijsklasse 2006

Princenhage/Heuvel

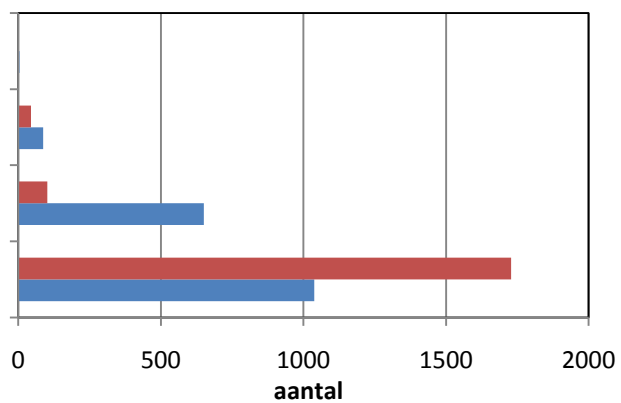
prijsklasse	huur corporaties		koop		particulier huur	
	eg	mg	eg	mg	eg	mg
goedkoop	1.015	1.535	136	185	23	193
middelduur laag	288	5	1.413	171	363	97
middelduur hoog	72	40	539	130	16	5
duur	0	0	163	20	5	0

Totaal Breda

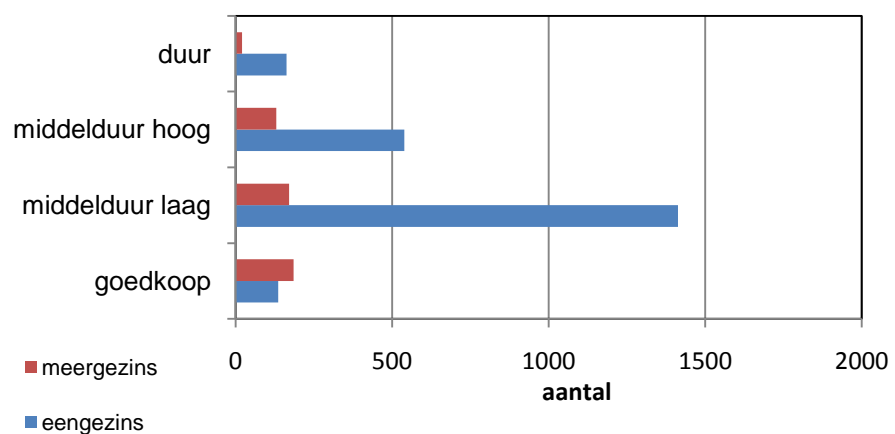
prijsklasse	huur corporaties		koop		particulier huur	
	eg	mg	eg	mg	eg	mg
goedkoop	8.219	12.607	1.468	1.966	434	2.230
middelduur laag	1.863	459	17.042	3.350	2.009	1.635
middelduur hoog	115	170	9.015	1.092	309	185
duur	7	34	7.153	553	233	62

Princenhage/Heuvel

Huur

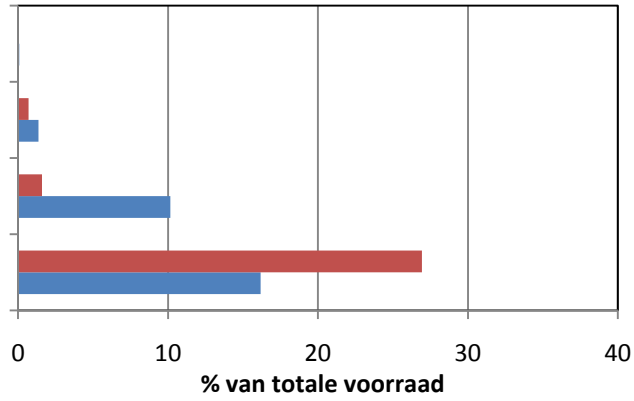


Koop

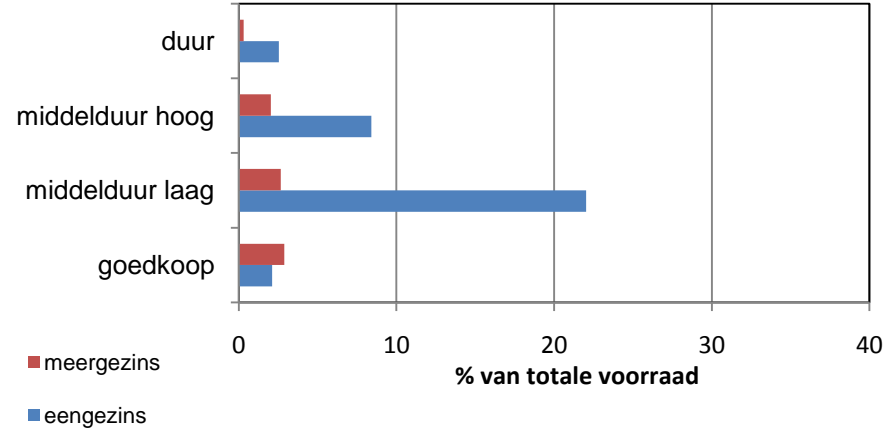


**Woningvoorraad naar eigendom, woonvorm en prijsklasse
Princenhage/Heuvel**

Huur

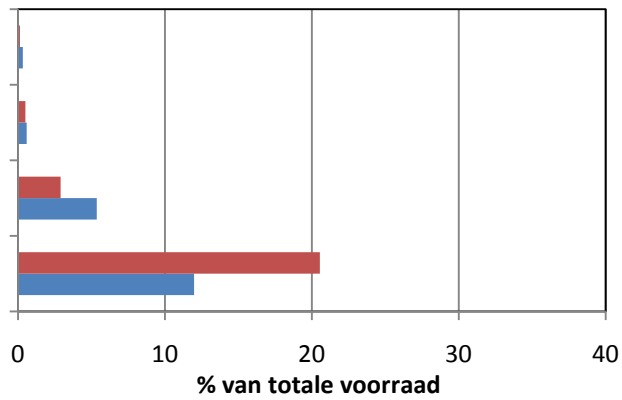


Koop

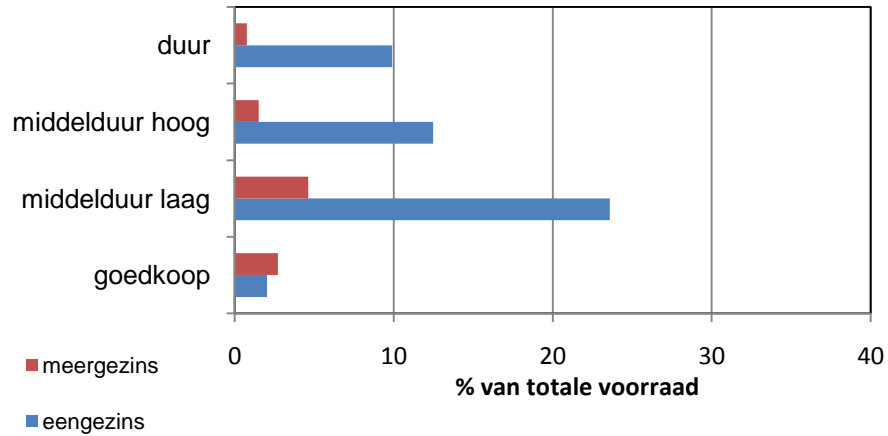


Totaal Breda

Huur



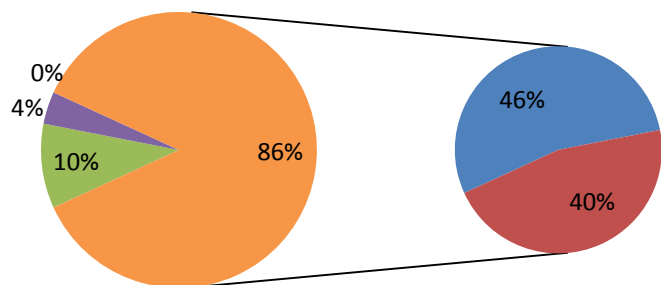
Koop



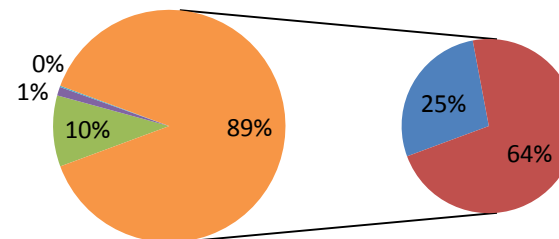
Woningvoorraad huurwoningen woningbouwverenigingen naar huurklasse, 1-1-2006

woongebied	huurwoningen wbv: bereikbaar		huurwoningen wbv: middelduur laag	huurwoningen wbv: middelduur hoog	huurwoningen wbv: duur	huurwoningen overige eigenaren
	tot € 331	€ 331 tot € 475	€ 475 tot € 605	€ 605 tot € 805	€ 805 en hoger	onbekend
Princenhage/Heuvel	1.372	1.179	293	112	0	726
Totaal Breda	5.763	15.064	2.322	285	41	7.540

Princenhage/Heuvel



Totaal Breda

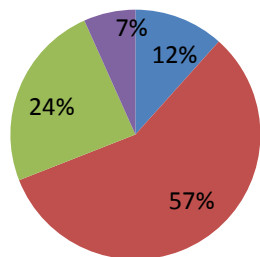


- tot € 331
- € 331 tot € 475
- € 475 tot € 605
- € 605 tot € 805
- € 805 en hoger

Voorraad koopwoningen naar klasse WOZ-waarde, 1-1-2006

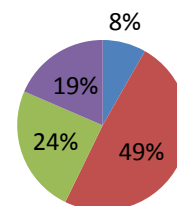
woongebied	koop WOZ waarde bereikbaar	koop WOZ waarde middelduur laag	koop WOZ waarde middelduur hoog	koop WOZ waarde duur
Princenhage/Heuvel	321	1.584	669	185
Totaal Breda	3.437	20.407	10.110	7.719

Princenhage/Heuvel

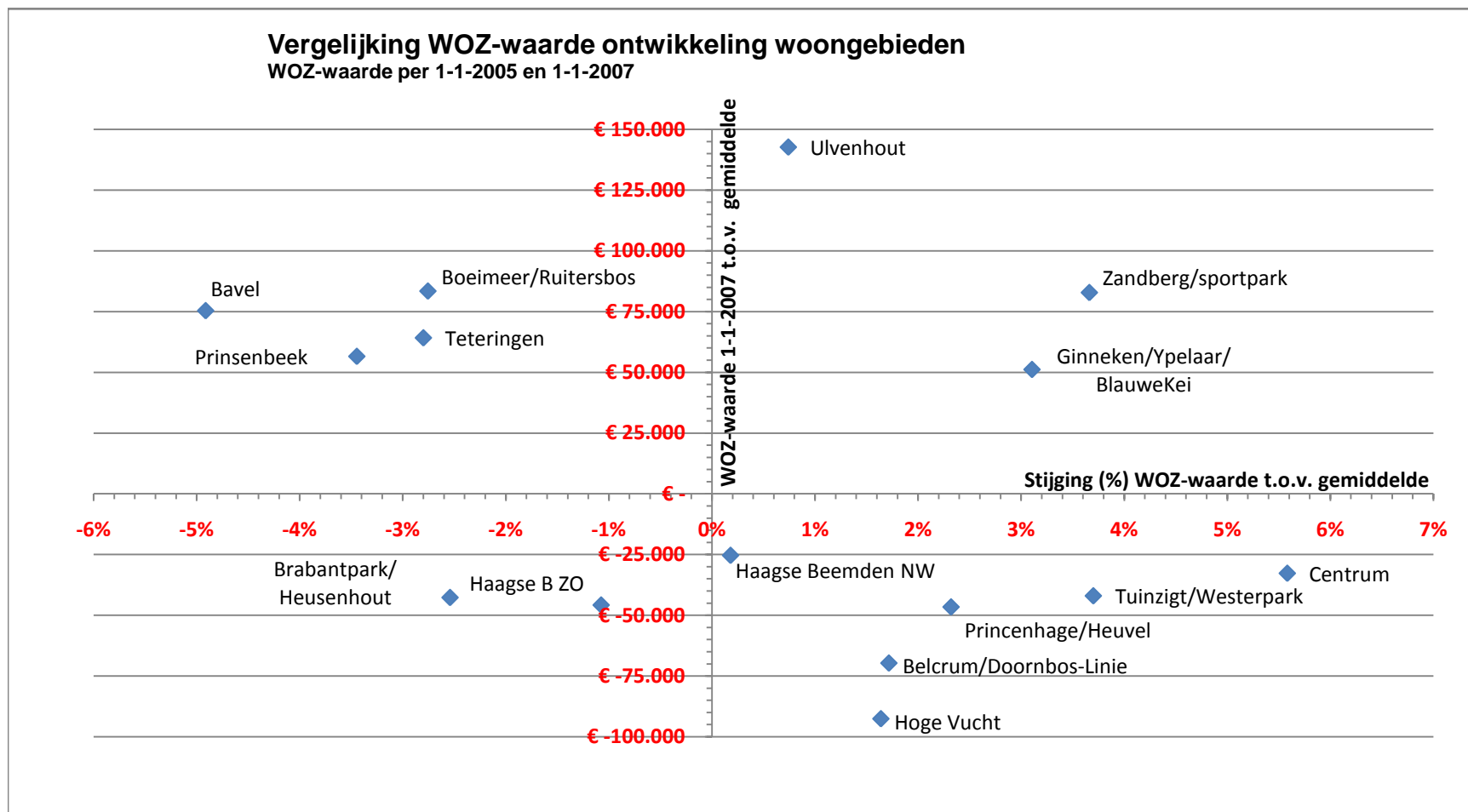


- koop WOZ waarde bereikbaar
- koop WOZ waarde middelduur laag
- koop WOZ waarde middelduur hoog
- koop WOZ waarde duur

Totaal Breda



Vergelijking WOZ-waarde en verandering t.o.v. het gemiddelde per woongebied op peildata 1-1-2005 en 1-1-2007



Gemiddelde WOZ-waarde Breda peildatum 1-1-2005 € 212.889
 peildatum 1-1-2007 € 240.894

Gemiddelde stijging 13%

Vrijgekomen woningen in bestaande voorraad in 2005

woongebied	koop	huur	totaal
Princenhage/Heuvel	192	387	579

Totaal Breda	2.839	2.985	5.824
---------------------	-------	-------	-------

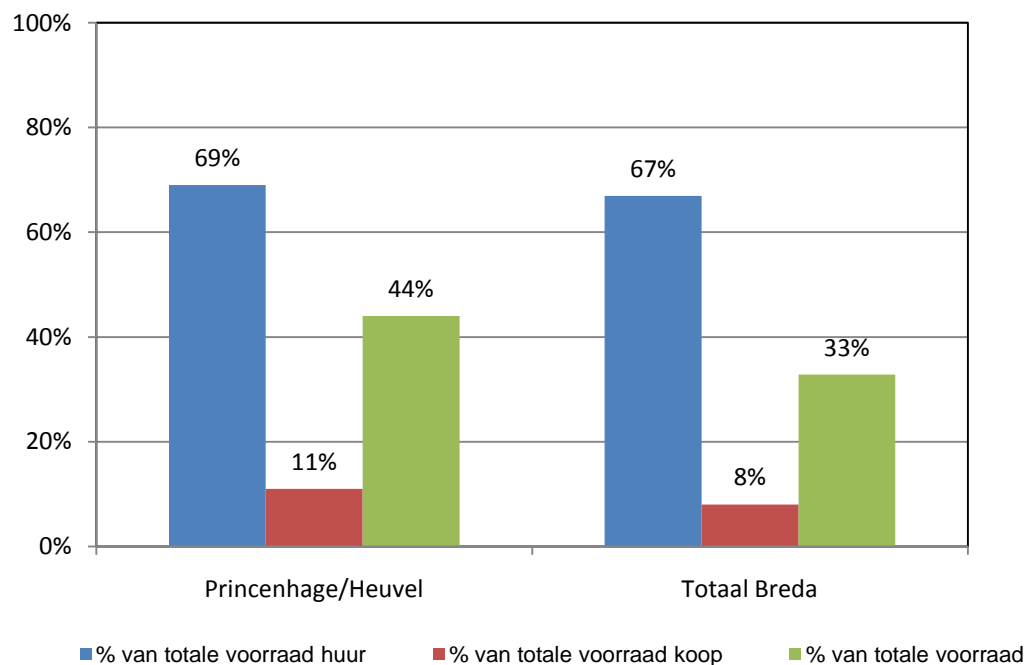
Vrijgekomen woningen in bestaande voorraad in 2005 in % van de voorraad 1-1-2006

woongebied	koop	huur	totaal
Princenhage/Heuvel	7%	10%	9%

Totaal Breda	7%	10%	8%
---------------------	----	-----	----

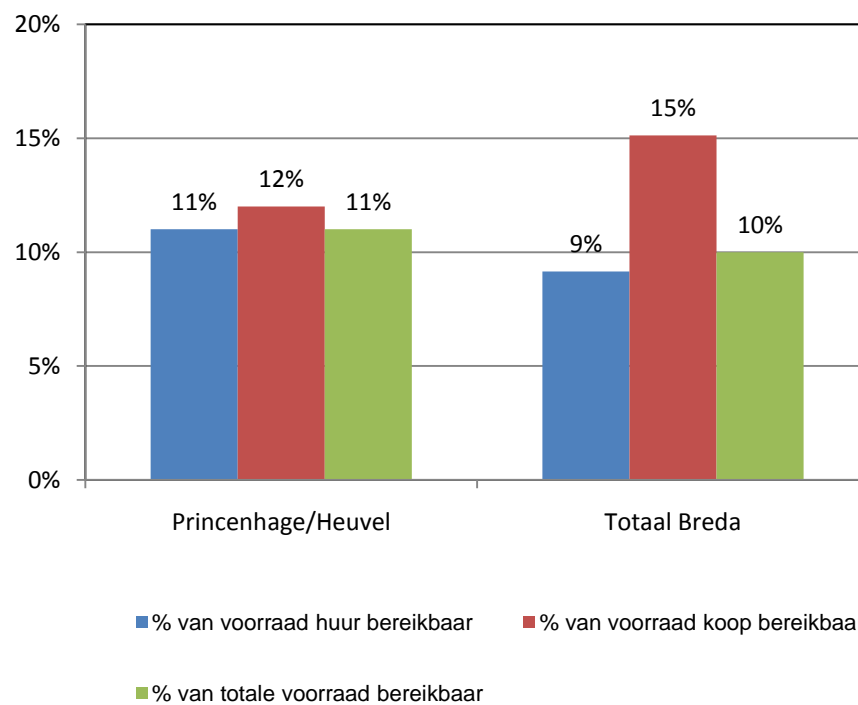
Bereikbare woningvoorraad, 1-1-2006

woongebied	huur bereikbaar wbv.		koop bereikbaar		totaal bereikbaar	
	absoluut	% van totale voorraad huur	absoluut	% van totale voorraad koop	absoluut	% van totale voorraad
Princenhage/Heuvel	2.551	69%	321	11%	2.872	44%
Totaal Breda	20.827	67%	3.437	8%	24.264	33%



Vrijgekomen woningen gemiddeld over 2004+2005 bereikbare voorraad

woongebied	huur wbv.		koop		totaal	
	absoluut	% van voorraad huur bereikbaar	absoluut	% van voorraad koop bereikbaar	absoluut	% van totale voorraad bereikbaar
Princenhage/Heuvel	273	11%	40	12%	313	11%
Totaal Breda	1.905	9%	520	15%	2.425	10%



Aantal nultreden woningen, 1-1-2006 *)

woongebied	aantal	% van de woning-voorraad
Princenhage/Heuvel	945	14%
Totaal Breda *)	16.040	22%

* Het betreft alleen woningen. Wordt uitgegaan van woonruimtes inclusief tehuizen, kloosters etc.) dan is voor Breda totaal het percentage 28%

NB. Aantal is maximaal, er wordt gewerkt aan een herijking op basis van fysieke kenmerken

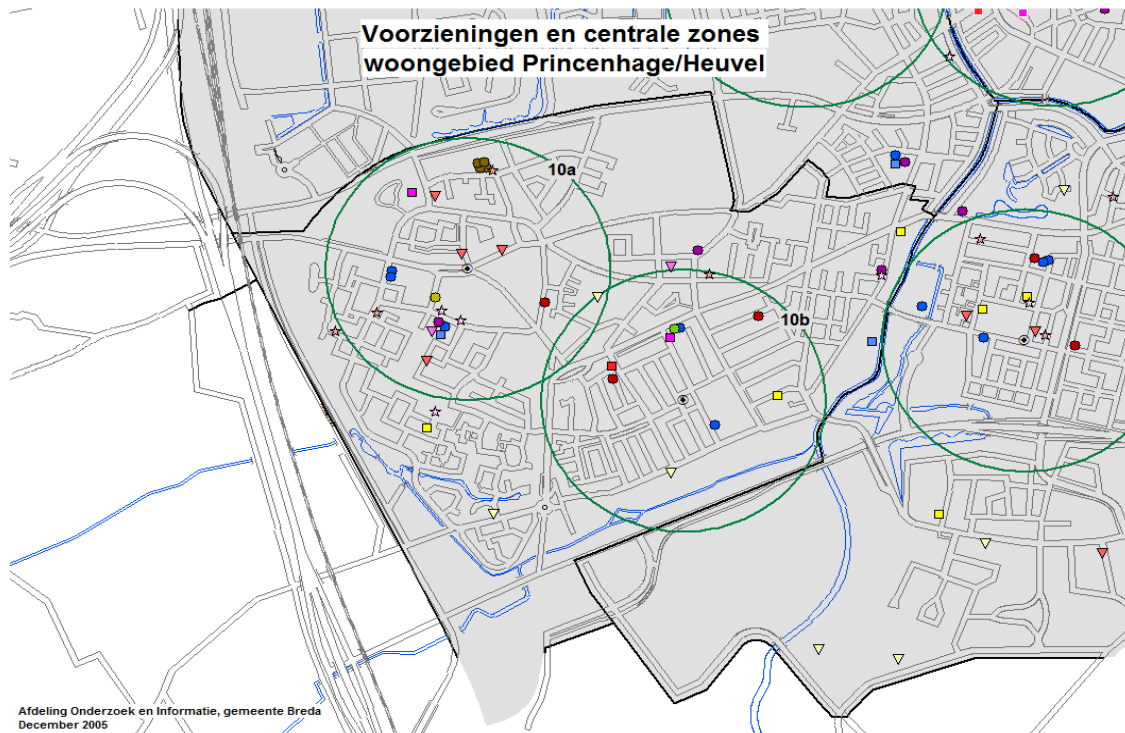
Nultreden woningen vrijgekomen in 2005 in de bestaande voorraad van 1-1-2006

woongebied	aantal	% van de voorraad nultreden toegankelijke woningen	% van de vrijgekomen woningen in 2005
Princenhage/Heuvel	85	9%	15%
Totaal Breda	1.632	10%	28%

Particuliere huishoudens met inkomen naar leeftijd hoofd, 2005

woongebied	aantal				
	15-24 jaar	25-44 jaar	45-64 jaar	65 jaar en ouder	Totaal
Princenhage/Heuvel	270	2.460	2.130	1.340	6.210
Totaal Breda	2.210	28.460	25.060	16.250	71.980

gemiddeld besteedbaar huishoudensinkomen (x1000 Euro)				
15-24 jaar	25-44 jaar	45-64 jaar	65 jaar en ouder	Totaal
16,7	26,7	30,4	21,3	26,4
15,6	30,5	34,8	24,5	30,2



- | | | | |
|---|---|---|--|
| Gezondheidszorg | } | ● | Huisarts |
| | | ■ | Apotheek |
| | | ▼ | Tandarts |
| Ouderen en hulp-
verlenende zorg | } | ☆ | Fysiotherapeut |
| | | ● | Consultatiebureau |
| | | ■ | Zorgkruispunt |
| Welzijnswerk | } | ● | Accommodatie voor ontmoeting, ontspanning en ontplooiing |
| | | ■ | Jongerenruimte |
| Sport | } | ● | Sporthal |
| | | ■ | Gymzaal |
| | | ▼ | Buitensportterrein |
| Kinderopvang en
onderwijs | } | ● | Peuterspeelzaal |
| | | ■ | Kinderdagverblijf |
| | | ▼ | Buitenschoolse opvang |
| | | ☆ | Basisonderwijs |
| | | ● | Bibliotheek |
| | | ■ | Winkel |
| | | □ | Centrale zone |