

Stads wonen in het centrum van Enschede



In het centrum van Enschede verrijzen binnenkort acht fantastische stadsvilla's en zes bijzondere loftwoningen in het project Stadszeggelt. Nijhuis Bouw en Thoma Post Makelaars gingen al vroeg met geïnteresseerden om de tafel om aan zoveel mogelijk koperswensen te kunnen voldoen. "Van grof naar fijn is het project uiteindelijk gevormd", aldus Leon Scholten, projectontwikkelaar bij Nijhuis Bouw.



“Voor dit unieke plan, gelegen op een bijzondere locatie op loopafstand van het centrum van Enschede, zijn we samen met de ontwikkelaar Nijhuis Bouw een andere weg ingeslagen. We hebben in een heel vroeg stadium



gemeld dat we op deze plek in Enschede iets moois gaan maken”, vertelt Ilse Kleinheerenbrink van Thoma Post Makelaars. Er bleek veel interesse voor het plan Stadszeggelt. “Deze geïnteresseerden hebben we in de initiatieffase al gevraagd naar de woonwensen. Die hebben vervolgens als uitgangspunt gediend voor het ontwerp van de architect.”

VERRASSEDE IDEEËN

“Toen we het schetsontwerp hadden, hebben we in maart 2017 de geïnteresseerden uitgenodigd om samen met ons, de architect en de ontwikkelaar mee te denken over dit plan middels een sneak preview. Tijdens deze avond lieten we op grote bouwplaten de eerste schetsen van de architect zien, onder het motto: ‘Laat ons weten wat de pluspunten zijn, wat je mist en wat je anders zou willen’. Dat heeft geresulteerd in verrassende ideeën en wensen. Hiermee zijn we aan de slag gegaan en het uiteindelijke resultaat hebben

OVER HET PROJECT STADSZEGGELT

Het project Stadszeggelt in het centrum van Enschede omvat acht stadsvilla's en zes loftwoningen. De stadsvilla's hebben drie verdiepingen, de loftwoningen tellen vier verdiepingen. Bij de ontwikkeling van het project gingen projectontwikkelaar Nijhuis Bouw en Thoma Post Makelaars al vroeg met geïnteresseerden om de tafel om aan zoveel mogelijk koperswensen te kunnen voldoen. Alle woningen worden gebouwd met oog voor duurzaamheid. Voor het ontwerp tekende Beltman Architecten uit Enschede. De stadsvilla's beginnen bij een prijs van 305.000 euro en de loftwoningen eindigen bij 375.000 euro. De verkoop van het plan verliep heel goed en de prognose is dat Nijhuis Bouw eind 2017 start met de bouw van het project, waarna de woningen waarschijnlijk in het najaar van 2018 opgeleverd zullen worden.

we gedeeld met de groep geïnteresseerden van het eerste uur. De reacties waren zo positief dat we dit zeker vaker gaan toepassen!", aldus Kleinheerenbrink.

Ook Leon Scholten, projectontwikkelaar bij Nijhuis Bouw is enthousiast over het traject: "Op die sneak preview-avond kwamen een paar honderd man af en die hebben meegekeken naar onze plannen. We zijn vanaf het moment van aankoop van de locatie aan de slag geweest met de wensen van de eindgebruiker en hebben ze tot en met de daadwerkelijke verkoop kunnen boeien en behouden. Van grof naar fijn is het project uiteindelijk gevormd."

BREDE DOELGROEP

Het project Stadszeggelt ligt in het centrum van Enschede. "De doelgroep is vanwege deze centrumlocatie heel divers", aldus Kleinheerenbrink. "Ook aan mobiliteit is gedacht. Bij een aantal woningen kunnen mensen op eigen terrein parkeren en

WONINGMARKT GEMEENTE ENSCHEDE

Aantal nieuwbouwwoningen te koop*	71
Aantal nieuwbouwwoningen verkocht**	192
Keuze aantal nieuwbouwwoningen per koper***	4,4
Transactieprijs verkochte nieuwbouwwoningen	302.269 euro
Meest verkochte typen nieuwbouwwoningen	2-onder-1-kap
Aandeel nieuwbouw in alle woningverkoop 2017	12%

BESTAANDE WONINGVOORRAAD 2017 IN ENSCHEDE

• aantal woningen	74.564
• koopwoningen	47%
• appartementen	51%
• grondgebonden woningen	63%

* 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 verkoop. 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.

er ligt achter het plan een parkeerhof met een parkeerplaats voor de overige woningen. Op deze plek wordt de behoefte aan een auto ook minder, omdat een NS-station en bushalte op loopafstand zijn."

SNEAK PREVIEW

Ineke Vos is een van de toekomstige bewoners van Stadszeggelt. "Ik heb specifiek voor dit project gekozen, omdat de woning die ik nu gekocht heb een loft en een vide heeft. Eigenlijk was ik helemaal niet van plan om te verhuizen,



Ilse Kleinheerenbrink van Thoma Post Makelaars: "Ik zie het als een uitdaging om mee te denken over waar vraag naar is en wat een toegevoegde waarde heeft voor de stad. In die zin is de adviserende rol van de makelaar bij nieuwbouw veel groter geworden."

Leon Scholten, projectontwikkelaar bij Nijhuis Bouw: "We zijn vanaf het moment van aankoop van de locatie aan de slag geweest met de wensen van de eindgebruiker en hebben ze tot en met de daadwerkelijke verkoop kunnen boeien en behouden."

maar toen ik dit project voorbij zag komen, was mijn interesse meteen gewekt. Ik ben op uitnodiging naar de sneak preview-avond geweest en vond het meteen een fantastische woning." Ze vindt met name het feit dat de loftwoning ruim van opzet is, heel prettig. "De ligging dicht bij het centrum was voor mij geen voorwaarde, maar ik zie dat zeker als een pluspunt."

DUURZAAMHEID

Op het gebied van duurzaamheid zijn op energetisch vlak een aantal stappen genomen, met betrekking tot onder meer de isolatie. "De gemeente Enschede heeft ons daarnaast gestimuleerd tot het aanbrengen van groene daken op de woningen. Het is een binnenstadse ontwikkeling en we vinden het ook belangrijk om groen toe te voegen aan de binnenstad. Het dak is begroeid met sedum. Dat werkt niet alleen isolerend, maar houdt ook het water langer vast op het dak en zo wordt het riool wat minder belast", licht Scholten toe.

HALF WOORD

De gemeente stond meteen positief tegenover het plan. "Het ambitieniveau dat wij hadden, zag de gemeente ook echt zitten. De samenwerking met stedenbouwkundigen, welstand en projectleiders van de gemeente Enschede, verliep dan ook erg goed", aldus Scholten. Die goede samenwerking is er ook tussen Nijhuis Bouw en Thoma Post Makelaars. "Mede doordat we al heel vroeg met de kopers gespard hebben, overleg je heel vaak met elkaar", vertelt Kleinheerenbrink. "Je wordt in een steeds vroeger stadium betrokken en ik zie het ook als een uitdaging om mee te denken over waar vraag naar is en wat een toegevoegde waarde heeft voor de stad. In die zin is de adviserende rol van de makelaar bij nieuwbouw veel groter geworden." Scholten is het hiermee eens: "Die specialisatie op nieuwbouw helpt ons plan ook verder. Ik merk ook met andere plannen die we samen hebben dat het prettig is als je aan een half woord genoeg hebt."