

PURMEREND

Villa's met veel oog voor individualiteit





Weidevenne is een nieuwbouwwijk in Purmerend. Deze Vinx-locatie is de afgelopen twaalf jaar ontwikkeld en nadert haar voltooiing. Toch verwierf vastgoedontwikkelaar Kuin er nog een mooie plek om achttien vrijstaande villa's te realiseren. Die kwamen met veel eigen inbreng van de kopers tot stand. "Alles was bespreekbaar en mogelijk", aldus koper Yvonne Faijtherbe.

Makelaar Dick Olie van Boekweit!Olie Makelaars werkt regelmatig samen met Kuin Vastgoedontwikkeling. Toen deze in 2014 de locatie in Weidevenne verwierf, kwam directeur Jan Kuin bij Olie voor overleg. "Omdat het ook in de lijn ligt van het bouwbedrijf om individualiteit te leveren, hebben we ervoor gekozen om hier achttien vrijstaande villa's te realiseren met veel eigen inbreng van de kopers." Daarbij werd een viertal woningtypes ontworpen door architect Ruben de Kraker van De Wolff & Partners. Die keuzevrijheid werd al aangegeven in de brochures, vertelt Jan Kuin, directeur van Kuin Vastgoed. "Zo kon men zelf een voorgevel kiezen uit zes gevels, maar ook kiezen uit verschillende typen bakstenen. Dat gaf de mensen veel vrijheid." De kopers kozen eerst een type woning en gingen daarna finetunen.

JONGE WIJK

Ondanks het feit dat de eerste villa's midden in de crisis werden aangeboden, waren deze snel verkocht. "En dat was best uniek. Daarna hebben we de resterende acht ontwikkeld. Kopers van de villa's zijn allemaal doorstromers", vervolgt Olie.

"Dat is ook inherent aan de prijsklasse van de villa's. Die ligt tussen de 400.000 en 500.000 euro. Wat wel opvalt, is dat driekwart van de mensen uit de wijk zelf komt. Weidevenne is een wijk in wording, waar al een aantal jaren wordt gebouwd. De wijk heeft goede voorzieningen, vanaf het plan loop je over het Noordhollandsch Kanaal zo de stad in. Er is een winkelcentrum met supermarkten en Weidevenne heeft ook een eigen station. Ook in deze nog jonge wijk stromen mensen door naar een grotere woning."

OVER HET PROJECT WEIDEVENNE

In Weidevenne ontwikkelde Kuin Vastgoed achttien vrijstaande villa's. Hierbij hadden de kopers veel eigen inbreng. Niet alleen kon men kiezen uit vier woningtypen, maar ook uit diverse soorten gevels, de kleur van de stenen en dakpannen. Dick Olie van BoekweitOlie Makelaars uit Hoorn adviseerde Kuin Vastgoed bij de ontwikkeling. De verkoop is via Sopar Makelaars in Purmerend gegaan. Ruben de Kraker van De Wolff & Partners tekende voor het ontwerp. In juli 2015 zijn de eerste tien woningen in de verkoop gegaan, midden in de crisis. Deze woningen werden snel verkocht en in april 2016 ging de tweede serie van acht woningen in verkoop. Die eerste tien villa's zijn opgeleverd in februari 2017 en de laatste acht in oktober 2017.

LOKALE MAKELAAR

De verkoop van het project heeft Olie niet zelf gedaan. "Wij zijn ontwikkelingsadviseur en hebben ook het meerwerk gedaan, gekeken naar de alternatieven en de opties. De verkoop is via Sopar Makelaars in Purmerend gegaan. Dat was een bewuste keuze; wij werken altijd met lokale makelaars. Ons kantoor is gevestigd in Hoorn. Dat is weliswaar niet heel ver weg, maar wel een heel andere markt. Dus als wij iets voor Kuin Vastgoed begeleiden in een ander vraaggebied, kiezen wij altijd voor een lokale makelaar die weet wat de woning opbrengt en de juiste voorlichting geeft. Kuin Vastgoed is van oorsprong bungalowbouwer. Iedere bungalow of vrijstaande villa is anders, dus zij kunnen als geen ander omgaan met individuele wensen. De samenwerking is prettig." Kuin beaamt dit: "BoekweitOlie Makelaars doet veel advieswerk voor ons, Dick Olie heeft een enorme staat van dienst voor wat betreft nieuwbouw en neemt altijd ruim de tijd om zaken goed te bespreken. Maar ook de samenwerking met de gemeente verliep heel soepel", aldus Kuin.

WONINGMARKT GEMEENTE PURMEREND

Aantal nieuwbouwwoningen te koop*	211
Aantal nieuwbouwwoningen verkocht**	184
Keuze aantal nieuwbouwwoningen per koper***	13,8
Transactieprijs verkochte nieuwbouwwoningen	300.586 euro
Meest verkochte typen nieuwbouwwoningen	appartement
Aandeel nieuwbouw in alle woningverkoppen 2017	17%

BESTAANDE WONINGVOORRAAD 2017 IN PURMEREND

• aantal woningen	35.631
• koopwoningen	58%
• appartementen	41%
• grondgebonden woningen	67%

* 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.

ALLES WAS BESPREEKBAAR

Yvonne Fajidherbe en Klaas Jan de Weerdts ontvingen in oktober 2017 de sleutel voor hun nieuwe woning in Weidevenne. Volgens Fajidherbe was de keuze voor dit project eigenlijk heel simpel. "Bij de bouw waren er heel veel mogelijkheden, zowel qua type woning als kleur van de bakstenen, dakpannen en het binnenwerk. Wij komen zelf uit een hoekwoning. Dat was een standaard hoekwoning en daarbij had je een lijst voor meer- en minderwerk. Buiten die lijst was er eigenlijk weinig tot niets mogelijk. Dat was in dit geval helemaal anders, alles was bespreekbaar en mogelijk.

Dus wij hebben het naar ons eigen zin kunnen inplannen, zodat je achteraf niet zelf heel veel dingen nog hoeft te regelen.”

DUURZAAMHEID

Daarnaast waren de ruimte van de woning en de ligging dicht bij het centrum belangrijke redenen om voor dit project te kiezen. “Ook vinden we het belangrijk dat

de woning goed geïsoleerd is en aan de eisen die nu gesteld worden voldoet”, aldus Fajidherbe. Dat is bij deze woningen dik in orde, aldus Kuin. “De woningen zijn opgeleverd met een lage EPC-waarde, sommige woningen hebben zonnecollectoren, er is gebruikgemaakt van FSC-gecertificeerd hout en nog op tal van andere punten is hier gewerkt aan duurzaamheid.” Bovendien worden de woningen aangesloten op stadsverwarming.

Dick Olie (Boekweit)Olie Makelaars op de foto links: “In deze nog jonge wijk stromen mensen door naar een grotere woning.”



Jan Kuin, directeur Kuin Vastgoed: “Omdat het in de lijn ligt van ons bouwbedrijf om individualiteit te leveren, hebben we ervoor gekozen om hier achttien vrijstaande villa’s te realiseren met veel eigen inbreng van de kopers.”



Bewoners Yvonne Fajidherbe en Klaas Jan de Weerd: “Alles was bespreekbaar en mogelijk. Wij hebben het naar ons eigen zin kunnen inplannen, zodat je achteraf niet zelf heel veel dingen nog hoeft te regelen.”