

Veenrijk biedt voor ieder wat wils



Vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen met veel variatie in een groene en waterrijke omgeving. Dat is in een notendop het nieuwbouwproject Veenrijk in Veenendaal-Oost. “Met de levensloopbestendige woningen wordt bovendien een heel specifieke doelgroep bediend, waarvoor het aanbod beperkt is”, aldus Marco van Bemmelen van Van Ginkel en Van Bemmelen NVM Makelaars.

Omdat zich aan de oostzijde van Veenendaal veel water bevindt, heeft de gemeente daar een aantal eilanden bedacht, vertelt Marco van Bemmelen van Van Ginkel en Van Bemmelen NVM Makelaars uit Veenendaal. “Lunee Vastgoed ontwikkelt hier zowel tweekappers in allerlei formaten en prijscategorieën alsook vier vrijstaande woningen aan het water.” Bij de vier vrijstaande woningen is heel goed geluisterd naar de markt, vult Wendy van der Lubbe van Lunee Vastgoed aan. “Er bestond vraag naar levensloopbestendige

woningen, met een mogelijkheid tot slapen op de begane grond. Dat hebben we opgepakt en daarvoor een mooi ontwerp neergezet. Ook de twee-onder-een-kapwoningen zijn qua bouwstijl bijzonder. Qua opties is daar veel mogelijk. Daarnaast betreft het hier conceptmatige bouw, waardoor de woningen al binnen vijf maanden klaar zijn. De kopers kunnen er dus al snel in."

FORSE KAVELS

De huizen in Veenrijk zijn voor een brede doelgroep geschikt, mede door de enorme variatie in prijsklassen, vertelt Van Bemmelen. "Er zijn twee-onder-een-kapwoningen van 350.000 euro, maar er zijn er ook van 430.000

euro. Daarnaast zijn de kavels voor de tweekappers met oppervlakten van 250 tot 400 m² voor nieuwbouwbegrippen best fors. Er is dan ook veel interesse voor. Met de levensloopbestendige woningen wordt bovendien een heel specifieke doelgroep bediend, die tot nu toe niet kon slagen in deze nieuwe wijk."

De kopers kunnen hun woning daarbij geheel aan de eigen wensen aanpassen. Wel of geen garage, een uitbouw, vergroten van de garage, het maken van een binnendoor naar de garage, er is veel mogelijk. "De vrijstaande woningen hebben tevens de mogelijkheid om een vide te laten maken op de verdieping, waardoor een hele mooie lichtinval ontstaat", aldus Van Bemmelen.

Marco van Bemmelen (Van Ginkel en Van Bemmelen NVM Makelaars): "De vrijstaande woningen hebben tevens de mogelijkheid om een vide te laten maken op de verdieping, waardoor een hele mooie lichtinval ontstaat."



Wendy van der Lubbe (Lunee Vastgoed): "Er bestond vraag naar levensloopbestendige woningen, met een mogelijkheid tot slapen op de begane grond. Dat hebben we opgepakt en daarvoor een mooi ontwerp neergezet."

Kopers Erik en Lia van Vessem: "Het zijn maatwerkwoningen, waar er maar een beperkt aantal van gebouwd worden. Je hebt dan ook de mogelijkheid om veel aan je eigen wensen aan te passen."



OVER HET PROJECT VEENRIJK

Het project Veenrijk in Veenendaal-Oost betreft 24 woningen op wooneiland G van het deelplan 'Veenderij'. De vier vrijstaande woningen staan alle aan het water. Deze hebben het woon- en slaapprogramma op de begane grond en zijn daarmee voor een brede doelgroep geschikt. Van de twintig twee-onder-een-kapwoningen staan er twaalf aan het water. Er is veel variatie in woningtypen en -indelingen. De wijk is bovendien gasloos. Alle woningen zijn aangesloten op het stadsverwarmingssysteem (DEVO) en hebben zonnepanelen. Het project is vanaf maart 2017 in verkoop gegaan. De twee-onder-een-kapwoningen worden gebouwd door Trebbe. De vier vrijstaande woningen door bouwbedrijf Van de Hengel. Alle woningen worden naar verwachting vanaf de tweede helft van 2018 opgeleverd.

MAATWERKWONINGEN

Een van de kopers van een vrijstaande woning in Veenrijk zijn Erik en Lia van Vessem. "Een prachtige vrijstaande woning op een mooie plek aan het water, dat is één van de redenen dat wij voor deze woning kozen. Dat de slaapkamer en badkamer zich op de begane grond bevinden is een bijkomend voordeel vanwege lichamelijke klachten. Op de verdieping bevinden zich nog twee slaapkamers en een tweede badkamer. Dat maakt deze woning uitermate geschikt voor ons gezin met twee zonen. En uiteraard de ligging aan het water, op een hele mooie plek. Het zijn maatwerkwoningen, waar er maar een beperkt aantal van gebouwd worden. Je hebt dan ook de mogelijkheid om veel aan je eigen wensen aan te passen. Zo hebben wij gekozen voor andere puien. Maar ook het feit dat we het aantal zonnepanelen op het dak konden uitbreiden, is een pre."

WONINGMARKT GEMEENTE VEENENDAAL

Aantal nieuwbouwwoningen te koop*	80
Aantal nieuwbouwwoningen verkocht**	234
Keuze aantal nieuwbouwwoningen per koper***	4,1
Transactieprijs verkochte nieuwbouwwoningen	325.433 euro
Meest verkochte typen nieuwbouwwoningen	2-onder-1-kap
Aandeel nieuwbouw in alle woningverkoppen 2017	25%

BESTAANDE WONINGVOORRAAD 2017 IN VEENENDAAL

• aantal woningen	27.054
• koopwoningen	58%
• appartementen	42%
• grondgebonden woningen	60%

* 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.

GASLOZE WIJK

Veenrijk is sowieso op de toekomst voorbereid. "Niet alleen wordt hier gebruikgemaakt van het duurzame DEVO-systeem; een wijkverwarming met warmte/koudeopslag. De wijk is bovendien gasloos", aldus Van Bemmelen. De ligging is centraal en trekt dan ook niet alleen mensen uit Veenendaal aan, maar ook van daarbuiten. "Vanuit de wijk is de rondweg om Veenendaal snel bereikbaar. Die heeft weer een verbinding met de A12 en vandaaruit ook met de overige snelwegen. Ook het openbaar vervoer is dichtbij. Veenendaal heeft drie NS-stations en die liggen allemaal op een redelijke afstand", aldus de makelaar.

NIEUWBOUWSPECIALIST

Al in een vroeg stadium is Van Ginkel en Van Bemmelen NVM Makelaars bij dit project betrokken geraakt. "Omdat de gemeente bepaalde eisen stelde bij de ontwikkeling van het gebied, hebben wij al in een vrij vroeg stadium meegedacht over prijsstelling, opties en de levensloopbestendige woningen. Onze

rol als lokale nieuwbouwspecialist was daarbij van belang." Van der Lubbe beaamt dit: "Voor ons was Veenendaal een nieuwe markt. We hebben gekeken naar een nieuwbouwmakelaar die daarmee bekend was, en daar kwam Van Ginkel en Van Bemmelen NVM Makelaars als eerste uit. De samenwerking met hen en met de gemeente verloopt erg goed."

