

Wonen in het blauwe hart van Weert



In het hart van Weert verrijst een bijzonder project: La Cour Bleue. Bijzonder vanwege de architectuur van de gebouwen, met een chique uitstraling. Maar ook omdat het hier een integrale gebiedsontwikkeling betreft. "Voor iedereen die in de stad wil wonen, is er wat", aldus Jeffrey Savelkoul van BAM Wonen.

In het centrum van Weert vindt een opmerkelijke herontwikkeling plaats. “Op een prominente plaats in het stadshart van Weert, waar eerst een lelijk kantoorgebouw met kille parkeerplaats stond, verrijst een hoogwaardig afgewerkt complex, dat tegelijkertijd goed in het straatbeeld past”, vertelt Eugène Konings van Saelmans Makelaars. “Op deze plek stond een oud belastingkantoor dat ook nog als douanekantoor gediend heeft. Vandaar ook de verwijzing naar het Bleue-gedeelte in de naam, het zijn de gebouwen waar blauw de hoofdkleur was. Dat is ook gebruikt om het totale plan een thema te geven. Het is het blauwe stadshart geworden van Weert, La Cour Bleue.”

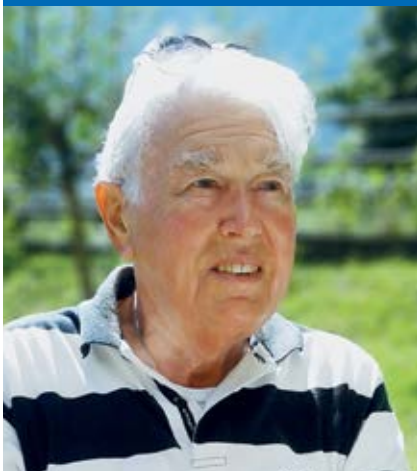
DIVERSITEIT

Al vanaf het begin was het voor ontwikkelaar BAM Wonen duidelijk dat het vanwege de centrale ligging in de stad geen monotoon project moest worden. “Je moet een diversiteit aan doelgroepen kunnen huisvesten, zodat je de dynamiek die je nodig hebt in een binnenstad ook door

het woningaanbod creëert. We hebben dan ook niet alleen stadswoningen ontwikkeld voor gezinnen, maar ook kleine stadsappartementen voor één- of tweepersoonshuishoudens. En appartementen voor senioren, waarbij we een mix hebben van sociale huur, middeldure huur en koop. Tot slot zijn er nog een aantal penthouses die zorgen voor het topsegment. Dus voor iedereen die in de stad wil wonen is er wat”, aldus Jeffry Savelkoul van BAM Wonen.

“In 2009 werd de overeenkomst getekend met de gemeente Weert voor de ontwikkeling en realisatie van het project”, vervolgt Savelkoul. “Daarbij was de gemeente verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van de parkeergarage en het stadhuis, en wij voor de woningbouw en de semi-commerciële ruimtes. Door de crisis is de woningbouw wat vertraagd. Uiteindelijk hebben we fase één in 2014 gerealiseerd en in mei 2015 opgeleverd, ondanks de crisis. De rest van de woningen wordt nu gerealiseerd. Het project zal in de zomer van 2018 helemaal afgerond zijn.”

Koper Kanters: “Ik heb voor dit project gekozen vanwege de ligging, omdat het een appartement betrof en door de uitstraling.”



Eugène Konings (Saelmans Makelaars): “We hebben kennis van de markt en van de regio en zoeken telkens weer de samenwerking met de regio Eindhoven op.”

Jeffry Savelkoul (BAM Wonen): “Je moet een diversiteit aan doelgroepen kunnen huisvesten, zodat je de dynamiek die je nodig hebt in een binnenstad ook door het woningaanbod creëert.”



OVER HET PROJECT LA COUR BLEUE

Het project La Cour Bleue bestaat uit drie fasen. De bouw van de eerste fase is in 2014 gestart. Deze betrof 25 huurappartementen en 11 koopappartementen. De huurappartementen waren deels sociale huur en deels vrijesectorhuurwoningen, en van verschillende groottes. De bouw van de tweede fase is gestart in april 2017. De appartementen in deze fase zijn in de basis allemaal koopappartementen, al hebben een aantal beleggers een appartement aangekocht om te gaan verhuren. De torenappartementen zijn allemaal appartementen met twee slaapkamers. De appartementen in de toren zijn allemaal verkocht, inclusief het penthouse. Een unieke locatie. De tien stadswoningen in de laatste fase zijn eveneens koopwoningen. De bouw van de derde fase is in december 2017 gestart.

UITSTRALING

De ligging van Weert aan de A2, met een Intercitystation en vlak bij de mainport Eindhoven geeft de stad en het project een enorme boost, volgens Konings. "La Cour Bleue bevindt zich op circa 250 meter van het centraal station en de centrale bushalte." Er is bovendien voldoende parkeerruimte voor de bewoners. Dat zijn niet alleen jonge gezinnen en jongeren die werken of studeren in Eindhoven, maar voor een groot deel ook medioren en senioren uit Weert." Een van die toekomstige bewoners van een torenappartement is de heer Kanters. "Ik heb voor dit project gekozen vanwege de ligging, omdat het een appartement betrof en door de uitstraling. De vorm van de woontoren onderscheidt zich duidelijk van doorsnee appartementengebouwen. De toren verslankt zich als het ware tot slechts twee appartementen per vloer en ook dat sprak mij aan."



WONINGMARKT GEMEENTE WEERT

Aantal nieuwbouwwoningen te koop*	37
Aantal nieuwbouwwoningen verkocht**	93
Keuze aantal nieuwbouwwoningen per koper***	4,8
Transactieprijs verkochte nieuwbouwwoningen	272.265 euro
Meest verkochte typen nieuwbouwwoningen	2-onder-1-kap
Aandeel nieuwbouw in alle woningverkopten 2017	15%

BESTAANDE WONINGVOORRAAD 2017 IN WEERT

• aantal woningen	22.402
• koopwoningen	64%
• appartementen	34%
• grondgebonden woningen	74%

* 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.

Daarnaast vond Kanters het van belang dat de woning past bij zijn toekomstige wensen. "Ervan uitgaande dat wij al op een behoorlijke leeftijd zijn, is gelijkvloers wonen prettig. Wij komen uit een vrijstaande woning met heel veel grond eromheen, waar we altijd met heel veel plezier hebben gewoond. Maar op een moment kom je op een leeftijd dat je van zo'n grote woning afscheid moet nemen. In dit appartement op de zevende verdieping hebben we straks veel ruimte en een mooi uitzicht. Door de ligging op de zonzijde en de aanwezigheid van veel grote ramen is het bovendien een heel lichte woning. Dat maakt het extra aantrekkelijk."



BRAINSTORMEN

Saelmans Makelaardij is NVM Nieuwbouwspecialist en heeft BAM Wonen vanaf de ontwikkeling bijgestaan met advies omtrent doelgroep, prijsstelling en verhuur, vertelt Konings. Maar ook bij de gemeente Weert zit Saelmans Makelaardij vaak aan tafel om te brainstormen over de toekomst. "We hebben kennis van de markt en van de regio en zoeken telkens weer de samenwerking met de regio Eindhoven op. Daarnaast zitten we in een samenwerkingsgroep met als doel een nieuw online platform op te zetten voor wat betreft wonen samen met de regio Zuidoost-Brabant en Limburg." Ook Savelkoul is tevreden over de samenwerking. "Saelmans Makelaardij was toen het project startte, al een goede relatie van ons. Ze zijn betrokken, proactief en heel goed verankerd in Weert. Dat is voor ons ook van belang, want het gros van de mensen die gaat kopen komt uit Weert of uit de directe omgeving. Voor ons was de keuze voor Saelmans dus heel logisch, en de samenwerking verloopt heel goed."