



# Nieuw bouw prijs.

Jury rapport

12 september 2024



## Jury rapport

# NVM Nieuwbouwprijs 2024

De NVM heeft in 2024 de NVM Nieuwbouwprijs geïntroduceerd. De NVM Nieuwbouwprijs is bedoeld voor het (jonge) nieuwbouwplan wat het beste aansluit op de lokale vraag en van toegevoegde waarde voor de omgeving is. Hebben de ontwikkelaar en de makelaar (aantoonbaar) in beeld wat de lokale vraag is? En zijn potentieel belangstellenden betrokken bij de uitwerking van hetgeen uiteindelijk gerealiseerd werd?

In aanloop naar het openstellen van de procedure om tot vaststelling van de winnaar te komen, werden er Richtlijnen vastgesteld. Hiermee was voor makelaars en ontwikkelaars duidelijk waar een voor te dragen project aan moest voldoen, dat de voordrachten worden beoordeeld door een onafhankelijke jury en waar de jury in hoofdlijnen op zou gaan beoordelen.

De jury van de NVM Nieuwbouwprijs 2024 bestaat uit

- **Anke Bodewes**, Erelid NVM, Register Makelaar, Woningmarktconsultant
- **Karsten Klein**, directeur Belangenbehartiging Vereniging Eigen Huis
- **Jacos van Zelst**, directeur Realisatie Woningbouw, Ministerie VRO

In de periode april tot en met juni konden nieuwbouwplannen worden voorgedragen. Dat is dan ook gebeurd. Zestien projecten werden voorgedragen voor de NVM Nieuwbouwprijs 2024. Projecten uit nagenoeg alle windstreken. Projecten met weinig woningen en met veel woningen. Projecten met alleen koopwoningen, alleen met huurwoningen en projecten met beide. Projecten met appartementen, projecten met grondgebondenwoningen en projecten met een combinatie van beide. En projecten in diverse prijsklassen.

Voorgedragen werden:



**De Schure, Rijssen**

3 koopwoningen

Makelaar: TeamSneijders

Ontwikkelaar: Tijhof-Hobema



**De Machinist, Rijswijk**

109 koopwoningen

Makelaar: Olsthoorn Makelaars

Ontwikkelaar: Stevast Ontwikkeling



**Victoriashof, Vught**

10 koopwoningen

Makelaar: AtenZijlstra

Ontwikkelaar: Invest



**Bannehoven, Zaandijk**

106 koop- en 47 huurwoningen

Makelaar: KRK makelaars

Ontwikkelaar: BPD en T&G



**De Werven fase 1, Reeve**

34 koopwoningen

Makelaar: Alex woonmakelaars

Ontwikkelaar: BPD



**Boss, Capelle aan den IJssel**

38 koopwoningen

Makelaar: Van Herk Nieuwbouwmak.

Ontwikkelaar: Mahler Vastgoed

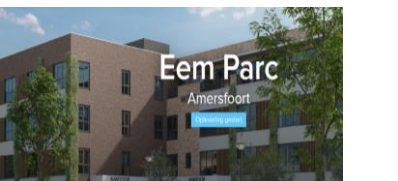


**Rivierduinen, Silvolde**

59 koopwoningen

Makelaar: Open Makelaars

Ontwikkelaar: Groenvast Arnhem



**Eem Parc, Amersfoort**

39 huurwoningen

Makelaar: Govaert Makelaardij

Ontwikkelaar: Mutos Cities Apartments



### **Wauw, Amersfoort**

41 huurwoningen

Makelaar:

Govaert Makelaardij

Ontwikkelaar:

Profund Vastgoedontw.



### **NDSM NoordBaak, Amsterdam**

71 koopwoningen

Makelaar:

Hallie & Van Klooster

Ontwikkelaar:

G&S&



### **Newton Park fase 1, Enschede**

29 koopwoningen

Makelaar:

Nieuw Wonen Twente

Ontwikkelaar:

Trebbe



### **Villapark De Bolhaar, Enschede**

16 koopwoningen

Makelaar:

Nieuw Wonen Twente

Ontwikkelaar:

Trebbe



### **Bosvallei, Eindhoven**

48 koopwoningen

Makelaar:

Van Santvoort Makelaars

Ontwikkelaar:

LPM Development



### **Zuiver Bosrijk, Eindhoven**

32 koopwoningen

Makelaar:

Van Santvoort Makelaars

Ontwikkelaar:

BPD



### **LindeOord, Houten**

26 huur- en 19 koopwoningen

Makelaar:

De Keizer makelaarsgroep

Ontwikkelaar:

MBB Ontwikkeling



### **De Kroon op Leeuwestejn, Utrecht**

48 huur- en 30 koopwoningen

Makelaar:

Beumer

Ontwikkelaar:

Trebbe

De jury heeft met de ingestuurde documentatie een voorselectie gemaakt. Hieruit zijn vier genomineerde projecten naar heeft uitgevoerd. Zijn belangstellenden aantoonbaar vooraf betrokken geweest bij de planuitwerking of heeft de makelaar, ook weer aantoonbaar, in een vroeg stadium de vraag duidelijk in beeld gebracht. Dit criterium heeft geleid tot vier plannen die als kanshebber genomineerd werden.

Genomineerd werden:



Vicoriahof, Vught



Boss, Capelle aan den IJssel



Villapark De Bolhaar, Enschede



De Kroon op Leeuwesteyn, Utrecht

De Jury heeft overwogen om, los van de nominaties die leiden tot de winnaar, eervolle vermelding toe te kennen. Bij een gering aantal van de voorgedragen projecten hebben de ontwikkelaar en de makelaar namelijk vooruitstrevende stappen gezet. Omdat deze niet passen binnen de richtlijnen waarvoor de NVM Nieuwbouwprijs is ingesteld, werd daar van afgezien.

### Eindselectie

De vier genomineerde projecten zijn op een aantal extra criteria beoordeeld. Op welke wijze biedt het project meerwaarde voor de omliggende buurt? En op welke wijze heeft duurzaamheid een rol gespeeld. Dat heeft uiteindelijk geleid tot twee projecten die de jury op 4 september 2024 bezocht heeft. De makelaar

en ontwikkelaar kregen de mogelijkheid de voordracht nogmaals te onderbouwen en werden bevestigd naar de aspecten die voor de NVM Nieuwbouwprijs van belang zijn. Vooraf werd de mogelijkheid geopperd om ook de toekomstige bewoners voor de bijeenkomst met de jury uit te nodigen.

### De Kroon op Leeuwensteyn

Het project vormt op een markant locatie de stepping stone tussen de stad Utrecht en de Vinex-locatie Leidscherrijn. De ontwikkelaar heeft in een Tender de ontwikkelrechten voor de locatie verkregen. In het biedlogboek, waarvoor ontwikkelaar Trebbe en NVM makelaar Beumer nauw hebben samengewerkt, zijn 10 beloften gedaan. Beloften over onder meer de woon- en verblijfskwaliteit. Wie de beoogde doelgroep zou worden was daarbij al in beeld gebracht. Daarvoor werd, op eigen initiatief, betaalbare koop geprogrammeerd. Het omvangrijke project met koop- en huurwoningen is binnen 4 jaar na de Tender opleveringsgereed.

### Boss

De locatie van het nieuwbouwproject Boss was een rafelgebied waar bedrijvigheid, of juist het gebrek daaraan, al jaren voortduurde. Ondanks de overlast was de complexiteit, bijvoorbeeld door versnipperd eigendom, de reden waarom meerdere ontwikkelaars pogingen staakten. Met hun goede kennis van de lokale omstandigheden, de relevante actoren en marktbehoefte, hebben ontwikkelaar Mahler Vastgoed en Van Herk Nieuwbouwmakelaars hierin verandering gebracht. Zij overtuigden de gemeente met hun plannen om tot een gebiedsgerichte aanpak te komen. Er volgde gesprekken met de meerdere eigenaren op en direct aan de locatie. De ontwikkelaar en de makelaar konden uiteindelijk met verwervingen, verplaatsing, planaanpassingen het initiatief verder brengen. Ook omwonenden en belangstellenden konden in participatie bijeenkomsten meepraten. Omdat het coronatijd was, werd gebruik gemaakt van digitale peilingen om de voorkeuren van toekomstige bewoners en omwonenden te peilen. Dit leidde tot een aantal planaanpassingen.

### **Winnaar van de NVM Nieuwbouwprijs 2024**

De jury komt tot de volgende conclusie. Bij het winnend project zijn de makelaar en de ontwikkelaar er in geslaagd een plan te ontwikkelen en te realiseren wat aansluit op de lokale vraag. De ontwikkelaar zocht al in een vroeg stadium de samenwerking met de makelaar. Hun lokale kennis, onderling vertrouwen en doorzettingsvermogen hebben bijgedragen aan het succes.

Ook al is de NVM Nieuwbouwprijs geen gebiedsontwikkeling- of architectuurprijs, het winnend project zou in haar omgeving op die terreinen hoge ogen scoren. De wijze waarop het project is ingepast in de omgeving en de creativiteit die is ingebracht om de uitdagingen van de locatie het hoofd te bieden verdient een groot compliment.

De tekst tot zover kan gelden voor zowel het project De Kroon op Leeuwensteyn als Boss. Maar er is wel een verschil. En dat verschil is te herleiden tot de mate waarop de omgeving en belangstellenden invloed hebben gehad op het plan, de verschijningsvorm en de woningplattegronden.

De winnaar van de eerste NVM Nieuwbouwprijs is geworden het project Boss in Capelle aan den IJssel.

Nijmegen, 12 september 2024