

Bouwhuis Groep over de nieuwe manier van wonen

01-05-2020 14:57

Negentien jaar nadat ze werden opgeleverd zullen de kantoorpanden in de wijk Rijnhuizen aan de Edisonbaan in Nieuwegein een grote metamorfose ondergaan en méér dan alleen onderdak gaan bieden aan 240 huishoudens. VJ sprak met vastgoedondernemer Jonald Bouwhuis en ontwikkelingsmanager Gerard de Jager over het EdelWonen concept, dat de Bouwhuis Groep onder andere in Nieuwegein zal realiseren en waarom beleggen in de woningmarkt een goede keuze is.

“Ik hou niet van het begrip ‘transformatie’. Ik spreek liever over herontwikkeling, omdat je toch iets compleet nieuws realiseert”, zegt ontwikkelaar Jonald Bouwhuis van de Bouwhuis Groep, “Transformatie klinkt al gauw alsof je met wat dunne gipswandjes en een likje verf van een kantoor een volwaardige woning zou kunnen maken. Dat is onmogelijk. Als wij iets doen, doen we het goed. En dat is met het EdelPark project in Nieuwegein niet anders.”

Woongeluk

En naar mate Bouwhuis meer vertelt over het EdelWonen concept wordt het duidelijk dat hij met kwaliteit niet alleen de staat van het onroerend goed bedoelt maar ook het woongeluk van de bewoners van de appartementen die hij samen met zijn team ontwikkelt, laat bouwen, verhuurt en beheert.

EdelWonen concept

Het woonconcept, dat Bouwhuis in 2013 heeft bedacht, gaat uit van hoogwaardige, duurzame, gestoffeerde en zelfstandige woonruimten voor jong en oud waarbinnen veel aandacht is voor maatschappelijke en sociale interactie. Zowel tussen de bewoners en het beheer.

De veiligheid van de bewoners en de sociale controle kunnen, door technische middelen en de aanwezigheid van de aangestelde huismanager, 24 uur per dag worden gewaarborgd. Een geruststellend idee voor familie en vrienden, mochten die zich zorgen maken wanneer bijvoorbeeld een jongere voor het eerst zelfstandig woont.

Het concept gaat steeds met de tijd mee en is aan te passen aan de behoefte van de bewoners. Zo is het in deze tijd wenselijk dat iedereen ook vanuit huis kan werken. Bewoners kunnen daarom binnen hun eigen woonomgeving gebruikmaken van eventuele kleine vergaderruimtes voor 4 tot 6 personen, is er een uitstekend wifinetwerk en zijn er binnen de woonomgeving fitness- en wellness faciliteiten. De grotere EdelWonen complexen bieden zelfs de mogelijkheid om gebruik te maken van een diner service, waarbij men voor een scherpe prijs een dagelijks wisselend menu kan nuttigen in de gezamenlijke ruimte of in hun eigen woning.

Op dit moment zijn er 27 lopende en afgeronde EdelWonen projecten door geheel Nederland, waaronder Apeldoorn, Arnhem, Alkmaar, Deventer, Hengelo, Dordrecht, Rijswijk, Nieuwegein, Maarssen, Nieuwekerk aan den IJssel, Almere en Rotterdam.

Gerard de Jager (foto) is de Bouwhuis ontwikkelingsmanager voor EdelPark in Rijnhuizen en vanaf 2019 door de gemeente Nieuwegein betrokken bij de herontwikkeling van de wijk. “De gesprekken met en plannen van andere partijen verliepen niet voorspoedig. De gemeente kende ons al van de ontwikkeling van 141 huurappartementen aan de Marconibaan en vanuit die positie kwamen wij in beeld om mee te kijken naar deze nieuwe gebiedsontwikkeling.”

Geslaagde samenwerking door transparantie

De samenwerking met de gemeente Nieuwegein heeft De Jager als zeer prettig ervaren. De reden waarom deze samenwerking wel is geslaagd, ligt volgens De Jager aan het feit dat er goed en duidelijk is

gecommuniceerd mét en tussen alle partijen: “Het stond tijdens alle besprekingen centraal dat iedereen op de hoogte was van elkaars belangen. Om dit te bewerkstelligen hebben we de gemeente, in de persoon van Maartje Luisman, al vanaf schetsniveau laten meekijken en meebeslissen in onze plannen voor de 15.000 m² BVO. Luisman is door de gemeente als intervisor van het gebied Rijnhuizen aangesteld en verantwoordelijk voor de begeleiding van de bouwplannen en het sturen op de ruimtelijke kwaliteit in het gebied”, aldus ontwikkelingsmanager Gerard de Jager.

Door deze intensieve samenwerking en ook door buurtparticipatie -het voormalige kantorenpark grenst aan een woonwijk- kon er één homogeen plan aan de burgemeester en wethouders worden gepresenteerd, waar alle betrokkenen achterstonden. De reactie die de gemeente naar de Bouwhuis Groep mailde was een hele duidelijke: ‘Het college vindt het een heel mooi plan!’.

Planning

De vergunning is inmiddels binnen en dus kunnen de bouwers aan de slag. Allereerst zullen er twee gestoffeerde modelwoningen worden gebouwd en een klein kantoor waar geïnteresseerden meer informatie over de woningen kunnen krijgen.

Een deel van het verhuurproces voor Rijnhuizen zal via social media verlopen. De meeste appartementen zullen worden toegewezen aan huurders die eerder op het project Marconibaan hebben gereageerd maar toen naast het net visten. “Toen de 141 appartementen op de Marconibaan in de verhuur gingen ontvingen we maar liefst 442 inschrijvingen. Een deel van hen staat nu op de wachtlijst voor een appartement in het EdelPark. De gasloze appartementen, die variëren van 50 m² tot 105 m², die daarna nog beschikbaar zullen zijn, zullen worden aangeboden via social media”, aldus Bouwhuis. De huurprijzen zullen variëren van €850 tot circa €1.000,-.

Toekomstvisie Woningmarkt

Kijkend naar de toekomst van de woningmarkt is Bouwhuis optimistisch. “Er zullen door de huidige coronacrisis correcties komen binnen de vastgoedsector, voornamelijk in de hotel- en retail branche. Een lichtere correctie verwacht ik voor de kantorenmarkt. Maar ook daar zal men de effecten van corona voelen”, aldus de vastgoedondernemer. Maar de huizenmarkt wordt volgens Bouwhuis alsmaar beter. “Omdat de woningmarkt een stabiele en relatief veilige beleggersmarkt is, zijn steeds meer grote beleggers bereid de overstap te maken naar de residentiële markt.”

“Vanuit mijn persoonlijke netwerk word ik dagelijks gebeld door verschillende fondsen die hun geld graag in onze woningen willen beleggen. Het rendement mag dan iets lager zijn, maar het risico om het geld kwijt te raken is ook vele malen lager. Woningen zullen altijd nodig blijven want mensen hebben altijd een dak boven hun hoofd nodig”, aldus Bouwhuis tot besluit.

Meer informatie over EdelWonen is te vinden op de website <https://edelwonen.nl/>

Sandra Lissenberg