

Bob Sanders (ten Hag) en Steven Elst (Thoma Post) eensgezind over meerwaarde nieuwbouw

# DE NIEUWE ES

## betekent een enorme boost voor de Hengelose woningmarkt

Een aanhoudende vraag, een dalend aanbod en stijgende prijzen, aangejaagd door een lage rente en gunstige economische vooruitzichten. Zie hier de Nederlandse woningmarkt anno 2018, geschetst in een notendop. Gunstig dus voor wie zijn of haar huis wil verkopen. Maar wie een nieuwe woning zoekt, vist steeds vaker achter het net of betaalt voor het zo fel begeerde stulpje meteen de hoofdprijs.

**D**e situatie in Hengelo wijkt niet af van die in de rest van het land, maar er is sprake van een opvallend sterke lokale troef: nieuwbouwproject De Nieuwe Es. Een boost voor de gehele Hengelose woningmarkt, aldus makelaars Bob Sanders (ten Hag) en Steven Elst (Thoma Post).

De huidige woningmarkt is er eentje van tegenstrijdigheden, zo concluderen Bob en Steven eensluidend. „Dat er zoveel vraag is naar koopwoningen is op zich natuurlijk een positief gegeven”, licht Steven Elst toe. „Maar als makelaar kijken we verder en dan zie je ook de uitdaging om in die nog steeds toenemende vraag te blijven voorzien. Dat is waar het

momenteel stokt: er worden steeds minder woningen te koop aangeboden. De wal keert het schip.”

„Dat het aanbod afneemt, heeft verschillende oorzaken”, vult Bob Sanders aan. „Enerzijds is er het feit dat woningen die te koop komen vaak razendsnel worden verkocht. Veel huizen die op de markt komen, halen Funda niet eens. Aan de andere kant stokt de toestroom van nieuw aanbod omdat veel mensen momenteel eerst willen kopen voordat ze hun bestaande huis te koop zetten. Dat aanbod, dat er in potentie wel degelijk is, komt dus met vertraging op de markt. Daarnaast signaleren we een groep die best zou willen kopen en verkopen, maar die er nu voor kiest om te blijven zitten waar ze zitten omdat de prijzen van de alternatieven die ze zoeken fors zijn gestegen. Als die alternatieven er in de huidige markt überhaupt al zijn. Dat betekent dus dat potentieel aanbod om die

reden de markt niet eens haalt. Met als direct effect dat niet alleen de potentiële, maar ook de concrete vraag hierdoor afneemt.”

Hoe anders was de situatie nog geen vijf jaar geleden. „Onvergelijkbaar”, beaamt Steven Elst. „Toen was het juist zaak om eerst te verkopen alvorens te kopen. De transformatie van de kopersmarkt toen naar de verkopersmarkt nu heeft zich razendsnel voltrokken.” Bob Sanders: „In 2013 kam het nog voor dat je bepaalde huizen bij wijze van spreken aan de straatstenen niet kwijtraakte. Nu zijn er voor vrijwel elke woning die je aanmeldt zoveel gegadigden dat het soms lijkt alsof kopers elkaar de tent wel willen uitvechten.”

Maar in tegenstelling tot andere steden in met name het westen van het land, waar al sprake is van een markt die bij gebrek aan aanbod 'droogkookt', gloort er voor de Hengelose koper hoop aan de horizon: de op stapel staande realisatie van nieuwbouwproject De Nieuwe Es. Steven Elst: „Nieuwbouw is altijd goed voor de woningmarkt in het betreffende gebied, maar in dit geval is de timing natuurlijk perfect. De Nieuwe Es voorziet niet alleen in een groot aantal huizen dat straks op de markt komt; het gaat bovendien vooral om hoek- en tussenwoningen in een prijssegment dat voor een brede doelgroep bereikbaar is. Vaak met koopsommen die nog onder de grens van € 265.000 van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG, zie kader) zitten.”

„De Nieuwe Es biedt daarmee aantrekkelijke opties voor wie vanuit zijn of haar bestaande woning wil doorstromen”, stelt Bob Sanders. „Met als positief effect dat het koopaanbod in de bestaande bouw een forse impuls



DEZE ARTIST IMPRESSION BETREFT EEN CONCEPT.

### ONBEZORGD GENIETEN EN WONEN IN EEN GROENE, LEVENDIGE BUURT

zal krijgen. Gunstig dus voor de markt als geheel, want meer keus voor kopers met een voorkeur voor een bestaande woning in plaats van nieuwbouw.” „Maar bijvoorbeeld ook voor de startersmarkt kan de nieuwbouw een boost betekenen”, vult Steven Elst aan. „Voor die doelgroep is een nieuwbouwhuis wellicht nu nog niet aan de orde, maar doordat doorstromers vanuit hun bestaande woning verhuizen naar nieuwbouw, komen er weer starterswoningen op de markt. Door de afgenomen leenmogelijkheden van de laatste jaren heeft met name de startersdoelgroep het steeds lastiger gekregen. Allerlei bijkomende kosten, denk aan de overdrachtsbelasting en de nota van de notaris, moet je als koper zelf financieren. Met name voor starters, die niet terug kunnen vallen op in een eigen huis opgebouwde

overwaarde, zijn deze bedragen voor eigen rekening.”

Bob Sanders en Steven Elst delen hun visie op de woningmarkt in de nabije toekomst. Steven: „De economische vooruitzichten zijn prima. Consumenten hebben vertrouwen als het gaat om hun baan en hun financiële situatie. Tenzij er iets raars gebeurt in de wereldeconomie, zal de vraag naar woningen voorlopig zeker niet minder worden.” Bob: „Zelfs al zou de rente een stijging laten zien, zoals in de loop van dit jaar de verwachting is, dan nog denk ik niet dat dit de vraag zal doen dalen. De koopbereidheid houdt echt nog wel even aan. Wel is het zaak voor de verkoop een makelaar in de arm te nemen met verstand van zaken en kennis van de lokale markt. Dat voorkomt teleurstellingen achteraf.” ■

### Woningmarkt HENGELO IN C1JF3R5

	4e kwartaal 2016	4e kwartaal 2017
Aanbod woningen	658	413
Gemiddelde vraagprijs	199.688	213.105
Gemiddelde transactieprijs	193.108	208.843
Looptijd in dagen	71	51

Bron: Woningmarktportage ten Hag Makelaarsgroep.



Bob Sanders



Steven Elst

### De Nieuwe Es: eigentijdse en karakteristieke parkbuurt

De Nieuwe Es wordt een eigentijdse, karakteristieke parkbuurt die letterlijk voor elk wat wils belooft te gaan bieden. Met sportfaciliteiten, het Weusthagpark en een kinderboerderij in de directe nabijheid krijgt De Nieuwe Es een uiterst kindvriendelijk karakter. De bouw verloopt in verschillende fasen; van fase 1 gaat de verkoop begin april van start met Thoma Post en ten Hag als verkopende makelaars. De verwachting is dat eind van het jaar met de bouw wordt gestart. De reeds aanwezige, gerenoveerde appartementencomplexen worden naadloos in het plan geïntegreerd.

„Het mooie is dat De Nieuwe Es wordt ontwikkeld in een gebied dat tot voor kort bekend stond als niet bijster aantrekkelijk”, stelt Bob Sanders. „Maar met de nieuwbouw belooft het echt een pronkstuk voor de regio te worden”. Steven Elst: „Of je nu de rust van de natuur zoekt of de gezelligheid en dynamiek van het stadscentrum, in De Nieuwe Es heb je straks beide binnen handbereik”.