

Een Blok Stad: nieuwe formule met casco-verkoop in de bestaande voorraad

“Veel kopers willen huis als maatkostuum”

Een badkuip met zicht op de sterrenhemel? Of een dakterras met tweede keuken? Je zal het in gerenoveerde appartementen niet snel aantreffen. Maar sinds kort bieden Ymere en Era Contour casco's in de bestaande bouw te koop aan waarvan de bewoner nog helemaal zelf de indeling en inrichting kan - en moet - bepalen. Een nieuwe formule, die onder de noemer 'Eén Blok Stad' in de markt wordt gezet.

Bas Donker van Heel

Angelique Bijleveld, de bij de verkoop betrokken makelaar van het gelijknamige kantoor, kent de Amsterdamse markt tot in detail. Zij noemt 'Eén Blok Stad' een welkome aanvulling op het woningaanbod, een formule die tegemoetkomt aan de behoefte van veel kopers. "Gerenoveerde woningen zijn vaak typische eenheidsworsten, maar niet iedereen wil in de smaak van een ander wonen", zegt ze. Een eerste test op de Amsterdamse markt is het aanbieden van cascowoningen aan de Marnixkade, met prijzen van 221.000 tot 430.000 euro, voor respectievelijk 64 tot 152 vierkante meter. Daar komen de kosten voor het afbouwen natuurlijk bij. Het lijkt op het eerste gezicht pittig, voor een casco van een oude woning. Bijleveld spreekt echter van "een gunstige prijs/kwaliteitsverhouding". Haar rekensom is als volgt: de gemiddelde koopprijs in Amsterdam is 3376 euro per vierkante meter. Zou je de cascowoning laten afbouwen door Era, dan komt daar 700 euro per vierkante meter bij. Is 4076 euro. "Dat is een stuk goedkoper dan de vierkante meterprijs van een gerenoveerde woning in de Jordaan, zijnde 4858 euro, met daarbij nog de kosten koper."

Wachten op de markt

Jos Beentjes, vastgoedmanager voor Ymere, heeft zich in de nieuwe formule vastgebeten. "Bij gerenoveerde panden zie je vaak de dag na oplevering de nieuwe tussenwandjes alweer op de stoep liggen. Veel kopers willen een

huis als een maatkostuum. Als je als aanbieder kopers zoveel mogelijk de rompslomp van vergunningen en dergelijke uit handen neemt, dan kunnen ze zich helemaal concentreren op het realiseren van hun droomhuis."

Eén Blok Stad is nog onbekend, maar als het aanslaat zal Ymere de formule op meer plekken toepassen, zegt hij. "Vergeet daarbij niet wat zo'n blok met enthousiaste, ondernemende eigenaars voor een buurt kan betekenen."

Becht storm loopt het nog niet. Vanaf de eerste kijkdag in april zijn vijf van de zeventien appartementen verkocht. Inmiddels zijn de prijzen naar beneden bijgesteld door de appartementen vrijop-naam te verkopen. Voorlopig wachten veel geïnteresseerden de start bouw af, vertelt Beentjes. "Je kan dit niet vanaf een tekening aanbieden en ik begrijp best dat mensen de kwaliteit van het casco eerst willen zien." Voor Ymere zou het juist handig zijn als alle kopers vooraf bekend zijn. "In het casco

moet je namelijk al rekening houden met speciale wensen. Denk alleen maar aan te plaatsen stalen balken."

Meerwaarde creëren

Een van de kopers is de familie Dijk (twee volwassenen, twee jonge kinderen). Ze wonen nu in een koopwoning driehoog achter, van 120 vierkante meter, met dakterras. Het was hun voormalige huurwoning die ze na aankoop flink onder handen hadden genomen. Maar het ging weer kriebelen, vertelt Jeroen Dijk. "We zijn gaan rondkijken en kwamen toen op het spoor van deze cascowoningen. Omdat we Ymere betrouwbaar vinden en de makelaar overtuigend was, hebben we de knoop doorgehakt. Het koopcontract is getekend, de hypotheek rond."

Ze kochten een benedenwoning met tuin. "We hebben kennis met bouwervaring, dat helpt. We gaan een droomhuis maken, helemaal naar onze eigen wensen." ■

WAT IS 'EÉN BLOK STAD'?

Eén Blok Stad is een complex met cascowoningen in bestaande bouw, waarvan de kwaliteit van de fundering, buitenwanden, dak en trappenhuis worden gegarandeerd door de aanbieder. Kopers kunnen het interieur zelf helemaal naar eigen smaak en behoefte indelen. Zelf bouwen, zelf organiseren of uitbesteden aan een aannemer of Era Contour is mogelijk, of een combinatie daarvan. Kopers moeten hun huis binnen anderhalf jaar afbouwen. De formule is ontwikkeld door Era Contour in Rotterdam. In Amsterdam werkt Era Contour samen met Ymere. De eerste twee complexen zijn aan de Marnixkade (start bouw sept./okt.) en in de Indische buurt. Volgend najaar worden de cascowoningen opgeleverd. Meer informatie op www.eenblokstad.nl

Marnixkade

