

Eefje Voogd:

'Markt moet beter inspelen op woontrends'

Amsterdam ontwikkelt zich in sneltreinvaart tot een internationaal aantrekkelijke metropool. Amsterdam wil in de toekomst een welvarende stad blijven, waar bedrijven zich graag vestigen en wonen en werken nauw met elkaar verbonden zijn. De vooruitgang vraagt echter meer aandacht voor de woonbehoeften in de hoofdstedelijke culturele smeltkroes, zegt Eefje Voogd van Eefje Voogd Makelaardij. 'De trends in wonen dienen meer meegenomen te worden in de ontwikkelingen. Er moet beter worden ingespeeld op de latente behoeften die vanuit het stadse leven ontstaan.'

Eefje Voogd – al ruim 25 jaar actief in de makelaardij en bekend met bijna elke straathoek van Amsterdam – signaleert een groeiende diversiteit aan woonwensen, waar de markt onvoldoende op inspeelt. 'Een makelaar moet woonwensen signaleren. Ik vind het van belang om veel op straat te lopen. Daarmee word je streetwise. Ik beweeg mij makkelijk in uiteenlopende milieus, waarbij ik als netwerker oppak wat ik denk dat van belang is voor de afzet van woningen. Ik weet bijna alles van Amsterdam, de stad is één grote attractie voor mij. De stad verandert in snel tempo. Je ziet nieuwe stukken stad ontstaan met verschillende woonmilieus en verschillende woonwensen.'

Vraaggestuurd ontwikkelen is daarom van groot belang, stelt Eefje Voogd, die dit met diverse voorbeelden onderbouwt. 'De mobiliteit verandert in Amsterdam. Je ziet steeds meer scooters in de stad, maar bij nieuwbouwprojecten ontwikkelt iedereen een kleine berging waarin je met je scooter de draai niet kunt maken. Houd daar rekening mee. Een buitenruimte is een must bij ontwikkelprojecten. Je ziet echter op dynamische binnestedelijke locaties dat mensen 's avonds steeds meer de stad in trekken om een hapje te eten of wat te drinken.'

In woningontwerpen kan volgens Eefje Voogd meer rekening worden gehouden met zaken als een diepe vensterbank ('waar je loungekussens in kan leggen'), slaapkamers met een walk-in

closet, een dubbele stortdouche ('dat willen mensen tegenwoordig ook vaak, maar je ziet het vrijwel niet'), een Barista-hoek ('in Amsterdam is een koffiecultuur ontstaan') en gebruik van het dakvlak. 'Het draagt allemaal bij aan het tegemoetkomen aan internationale trends en de behoefte aan de vraagkant.'

Melrose Place

'Wij merken dat de anonimiteit in de stad afvlakt. Men wil elkaar weer tegenkomen', vervolgt Eefje Voogd. 'Vanuit de filosofie van het gemeenschapsgevoel denken wij aan het ontwikkelen van Melrose Place-achtige appartementen, waar met een gedeeltelijk afgesloten binnencour en eventueel een restaurant erbij een soort community ontstaat. Dit zie je al veel in buitenlandse steden. In Antwerpen, Rome en Berlijn is dit al een geslaagd concept. Maak dit ook eens in Amsterdam.'

Er zijn meer internationale woon- en lifestyle-trends te vertalen naar Amsterdam, weet zij. 'Hippe stedelingen hebben doorgaans redelijk veel geld maar weinig tijd. Zij betrekken hun diensten graag uit de directe omgeving. Denk aan het succes van de Deli-lunchrestaurants in New York. Je ziet ook een trend van lounche-achtige cafés, waar zakelijke ontmoetingen plaatsvinden en mensen urenlang met hun laptop aan het werk zijn alsof het kantoor aan huis is. Wij zien, terwijl thuis werken steeds

belangrijker wordt, separate werkplekken in de woningplattegronden van Amsterdam niet terug.'

Culturele diversiteit

Het bepalen van de juiste doelgroep voor de afzet van projectplannen wordt steeds moeilijker. De doelgroep is heel divers, een uitstekende kennis van de vraagmarkt is essentieel. Voogd: 'We zitten in Amsterdam in een culturele smeltkroes, met verschillende culturele achtergronden. We moeten afstappen van standaard woningtypologieën. Het is de laatste jaren nogal eenheidsworst geworden, we moeten flexibeler ontwerpen.' 'Ter voorbeeld: een Marokkaan wil een dichte keuken, want de man heeft zijn domein in de woonkamer. De huidige ontwikkeling is dat keukens allemaal open zijn. Marokkaanse en Turkse mensen hebben doorgaans ook behoefte aan veel slaapkamers. Niet alleen door de grotere gezinssamenstelling, maar ook doordat ze vaak bezoek uit het buitenland over hebben of kinderen na hun trouwen bij hun schoonouders blijven wonen. Bij Surinamers neemt de auto weer een belangrijke plaats in. Die hebben ze het liefst voor de deur. Daar willen ze naar kijken.'

Ofte wel, concludeert Eefje Voogd, in een stad als Amsterdam met een zo brede samenleving dient meer flexibiliteit in de

woonprogramma's te worden ingebouwd. 'Bied bijvoorbeeld een aantal standaard woningvarianten aan, waaruit men kan kiezen. Dat hoeft echt niet zoveel meer te kosten en men trekt een veel grotere doelgroep aan.'

Eefje Voogd Makelaardij zet haar vakkennis in op het hele ontwikkeltraject (van adviezen bij fase aanbesteding tot marketing en verkoop), waarbij het van belang is om vroegtijdig betrokken te zijn. 'Al ver vóór een voorlopig ontwerp kunnen wij vanuit ons commerciële gevoel aanwijzingen geven omtrent het wenselijke woonprogramma en optimalisatie. Het is een gemiste kans als alles al definitief is.'

Olympische Spelen in Amsterdam?

'Als we er net zo'n mooie stadswijk aan overhouden als Nieuw Sloten, is dat een verrijking voor Amsterdam', zegt Eefje Voogd, in het geval de Olympische Spelen in 2028 naar Amsterdam komen. 'Oorspronkelijk was het de bedoeling hier het Olympisch dorp te bouwen voor de Olympische Spelen van 1992, waar Amsterdam zich kandidaat voor had gesteld. Deze Spelen gingen naar Barcelona, maar de ontwikkeling van een prachtige nieuwe stadswijk hebben wij hier aan overgehouden. Daarbij zal de stad zich bij zo'n evenement in sportief en multicultureel opzicht openen.'

