VASTGOED JOURNAAL

Puur Makelaars - 'Makelaardij in zijn zuiverste vorm'

03-12-2019 11:21



De nieuwbouwmakelaardij is, in de ogen van Ralf van Schagen, een echt specialisme. Een specialisme dat, misschien nog wel meer dan bij bestaande bouw, niet alleen kennis van zaken vergt, maar ook inlevingsvermogen in de potentiële koper. Van Schagen is één van de oprichters van PUUR Makelaars, die met 8 vestigingen een grote speler is in een flink gebied dat loopt van Bloemendaal tot Bussum, en houdt zich voornamelijk bezig met nieuwbouw- en transformatieprojecten. VJ reisde af naar Bloemendaal en ging in gesprek met deze enthousiaste veertiger.

Er staan veel kleinschalige projecten op stapel. Veel ‘inbreilocaties’, zoals Van Schagen ze noemt.

Ralf van Schagen: “De naam PUUR is niet geheel toevallig. Wij vonden dat de makelaardij anders kon en wilden duidelijkheid en helderheid scheppen. Met een flinke dosis kennis van de markt zijn we 15 jaar geleden begonnen met de eerste vestiging in Haarlem. In een markt die op dat moment werd gedomineerd door makelaardijen met de naam van de oprichter(s), was PUUR een opvallende nieuwkomer. Met een makkelijk te onthouden naam, die precies zegt waar PUUR Makelaars voor staat.”

Wat is gewenst

Die frisse, creatieve aanpak bleek aan te slaan, want na Haarlem volgden Amsterdam, Bloemendaal, Heemstede en Bussum, waarmee PUUR, volgens Ralf van Schagen, goed vertegenwoordigd is in de mooiste woongebieden van Nederland. Met veel bos, duinen en strand. Ralf van Schagen richt zich, zoals eerder

gezegd, in het bijzonder op nieuwbouw- en transformatieprojecten.

“Nieuwbouw van scratch af aan met als initiële vraag: wat mag er gerealiseerd worden? en, vervolgens, de vraag: wat is gewenst op deze plek? Wij denken als makelaar graag mee over dit soort vraagstukken. Er wordt veel ontwikkeld en niet alles is even courant op een bepaalde locatie. Datzelfde geldt ook voor herontwikkelingen. Wij hebben in deze regio heel veel transformatietrajecten gedaan. Bijvoorbeeld de transformatie van de Mariastichting, een voormalig ziekenhuis waarin 46 luxe, monumentale appartementen zijn gerealiseerd."

"Mensen die hier willen
downsizen, komen vaak uit woningen van tussen de 200 en 600 m2."

"Ook de realisatie van 23 woningen in een oud schoolgebouw aan de Garenkokerskade in Haarlem is een mooi voorbeeld van een transformatietraject waar we erg trots op zijn. Het is het jongste rijksmonument van Nederland. Ook de transformatie van het voormalige Provinciaal Ziekenhuis Meer en Berg naar woningen is een project waarbij we van meet af aan betrokken waren.”

Het zijn zo maar een aantal voorbeelden van projecten waarover Ralf van Schagen met veel passie spreekt. Het is duidelijk dat hierin zijn hart ligt. Als makelaar heb je, volgens Ralf van Schagen, bij dergelijke projecten toegevoegde waarde. Omdat je kunt meedenken over vragen zoals: wat moet er komen, hoe moet er gebouwd worden en hoe duurzaam wil je zijn?

Stikstof

VASTGOED JOURNAAL



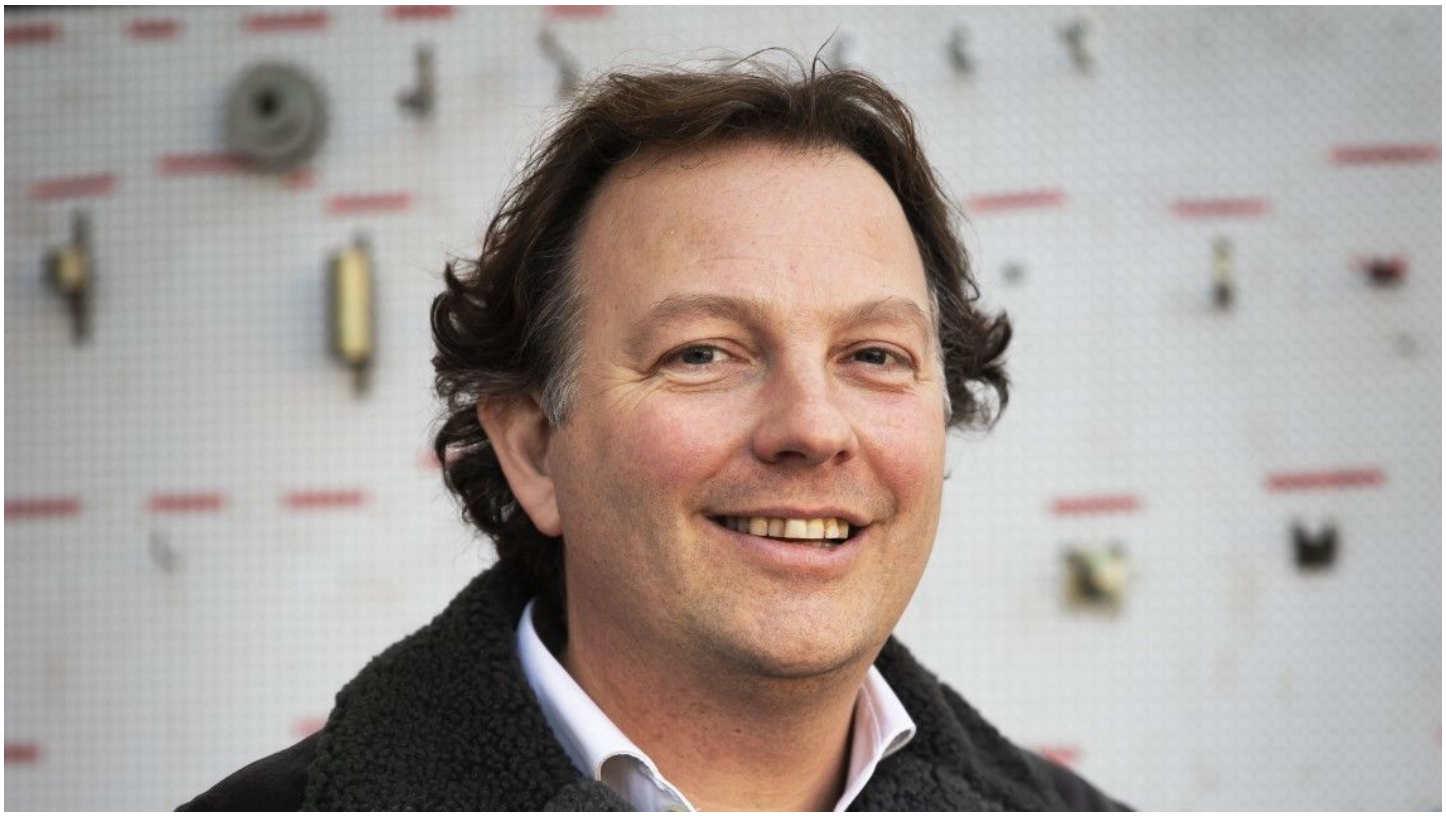
Vervolgens komen we te spreken over de stikstof- en PFAS crisis. Net als elders lijkt ook in de regio Bloemendaal de tendens te zijn dat alle lopende projecten er geen last van hebben, maar dat grote projecten die nog vergund moeten worden er vertraging, lees: schade, van ondervinden.

Ralf van Schagen: “Zowel de ontwikkelaar als de koper kan er niks aan doen. Er wordt ‘ineens’ Europese regelgeving opgelegd en het heeft met heel veel verschillende groepen te maken, zoals de bouw, de agrarische sector, de industrie en de transportsector. Het wordt tijd dat het hele probleem weer kleiner wordt gemaakt en dat er per sector wordt bekeken wat er aan oplossingen is. Het lange termijn effect van de problematiek is nog onduidelijk. Er komt hoe dan ook een oplossing voor, daar ben ik van overtuigd.” Het heeft, aldus Ralf van Schagen, dus tijd nodig. Zoals ook het verduurzamen en gasloos maken van woningen tijd nodig heeft gehad.

Inbreien

Ralf van Schagen is er, kortom, van overtuigd dat er een oplossing komt en blikt dan ook optimistisch vooruit richting 2020. Er staan veel kleinschalige projecten op stapel. Veel ‘inbreilocaties’, zoals Van Schagen ze noemt. “De gemeente Bloemendaal is een heel groene gemeente, maar er zijn weinig plekken waar ruimte is

voor grootschalige nieuwbouw. De invulling van kleinere locaties is heel interessant en biedt ruimte voor mooie projecten, zoals Nieuw Boekenroode, 16 villa's voor bewoners met een lichte zorgindicatie. Een project dat wordt gerealiseerd in Aerdenhout. Daar zijn we op dit moment actief mee bezig. Natuurlijk wordt er in deze regio wel een iets ander product ontwikkeld dan elders. Mensen die hier willen downsizen, komen vaak uit woningen van, zeg, tussen de 200 en 600 m2. Die gaan niet terug naar een appartement van 80 m2, maar denken eerder aan 180 m2. Dat is wel een duidelijk verschil met andere regio's."



Op andere plaatsen waar PUUR actief is, richting Haarlem bijvoorbeeld, is meer ruimte voor grootschaliger nieuwbouw. Daar ziet Ralf van Schagen dat er een beweging is vanuit de stad naar de buitengebieden. "Bij dergelijke projecten is het voor ons ook interessant mee te denken over de vraag wat een toekomstige koper wil kopen en hoe hij wil wonen. Je ziet dat afstand minder als een probleem wordt ervaren. Wat mensen voorheen 'ver' vonden, wordt nu vaak gezien als 'dichtbij'. Waardoor ze makkelijker kiezen voor het buitengebied. Dat is een mooie ontwikkeling. We zijn bijvoorbeeld nu bezig met het project Haarlem Buiten, geheel duurzaam met een heel hoog afwerkingsniveau. Dat ligt in feite dicht bij de stad, op een minuut of acht fietsen vanaf het centrum van Haarlem, aan het water op een prachtige locatie. Dat zijn plekken die steeds meer ontdekt worden."

Woning wordt anders

VASTGOED JOURNAAL



Er is overigens niet alleen sprake van een verschuiving in geografisch opzicht, volgens Ralf van Schagen; ook het product woning en de eisen die mensen eraan stellen verandert. “Het product moet beter aansluiten bij de veranderde vraag. Mensen worden leuker en gezonder ouder, waardoor hun wooneisen veranderen. Daar moeten we veel beter op inspelen. Bergingen en buitenruimten, bijvoorbeeld, zijn onderbelichte onderdelen van projecten. Als nieuwbouwmakelaar ben je veel met de vraag bezig hoe je gaat bouwen en wat je gaat bouwen. Architecten zijn vaak heel goed in van buiten naar binnen denken, om het zo maar even te noemen, maar vergeten soms wel eens te kijken naar de indeling van een woning. Van buiten ziet het er mooi uit, maar is het ook plezierig en praktisch ingedeeld? Als nieuwbouwmakelaar probeer ik te denken vanuit de doelgroep en me voor te stellen wat zij belangrijk vinden. Ook stedenbouwkundig valt er nog heel wat te verbeteren en kan er wel wat speelser en organischer worden gebouwd. Waarbij er ook een nog betere balans zou moeten zijn tussen groen en bebouwing. Daar wordt een leefomgeving een stuk leuker van.”

Redactie