

DE PLANNEN ZIJN GOED, NU VAART MAKEN MET DE UITVOERING

ma di wo do vr

15 SEPTEMBER 2021

VISIE PRESENTEERT

de Haagse VASTGOEDWEEK

TWEE GESPREK

NVM BUSINESS-LID JEROEN STEENBERGEN NADORP BEDRIJFSMAKELAARS

LISETTE NIJS GEMEENTE DEN HAAG

MENSENMAKENdeSTAD

Met honderd jaar kennis en ervaring op zak, kent NVM Business-lid Nadorp Bedrijfsmakelaars de Haagse vastgoedmarkt als geen ander. Afkomstig uit Rotterdam, komt Lisette Nijls als nieuwe directeur Projecten bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling eigenlijk nog maar net kijken in de Hofstad. Tijdens een tweegesprek met commercieel vastgoed adviseur Jeroen Steenbergen blijkt dat ze haar weg in 'het Haagse' al aardig heeft gevonden.

Binnen de Dienst Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente Den Haag is Nijls een van de nieuwe directeuren die onmiskenbaar voor nieuw elan zorgt. Zelf is ze sinds 1 mei in dienst, na een bijna twintig jaar lange carrière binnen de gemeente Rotterdam die ze afsloot als Hoofd Gebiedsontwikkeling. 'Beide steden hebben vergelijkbare opgaven op het gebied van onder andere duurzaamheid en woningbouw,' stipt ze wat overeenkomsten tussen Den Haag en Rotterdam aan. 'Maar tussen verschillen zijn er ook. Met de kuststrook voorop is Den Haag meer ingekapseld door natuurlijke grenzen, waardoor oplossingen op het gebied van wonen en werken binnenstedelijk moeten worden gezocht. En dat terwijl de bevolkingsdichtheid relatief hoog is: in Den Haag wonen meer mensen per vierkante kilometer dan in bijvoorbeeld Rotterdam, wat de puzzel die het gemeentebestuur probeert op te lossen nog complexer maakt.'

Beeld: Marcel Krijger

Central Innovation District

De oplossing van het gemeentebestuur vat Nijls samen als 'verdichten, vergroenen en verduurzamen, in nauwe samenhang met elkaar'. Zo kun je de enorme woningbouwopgave volgens haar niet los zien van de uitdaging om de stad duurzamer te maken en leefbaar te houden, voor iedereen. 'Een inclusieve stad dus, waarin naast voldoende betaalbare woningen ook voldoende werk is voor alle lagen van de bevolking. Als het even kan dichtbij huis en anders goed bereikbaar met de fiets, de deellauto of het openbaar vervoer. Niet voor niets concentreren veel plannen op het gebied van wonen en werken zich in het Central Innovation District (CID), het gebied rond de stations Den Haag Centraal, Holland Spoor en Laan van NOI. Daarnaast wordt bedrijventerrein 'De Binckhorst' getransformeerd in een dynamisch woon-/werkgebied en ligt de nadruk in Den Haag-Zuidwest op binnenstedelijke herontwikkeling.'



'MET DE PLANNEN IS NIETS MIS, IK HOOP OP EEN VOORTVARENDE EN VLOTTE UITVOERING DIE NIET WORDT GEFRUSTREERD DOOR STROPERIGHEID EN EINDELOZE PROCEDURES'

The Hague Security Delta

Als partner van Nadorp Bedrijfsmakelaars, op het gebied van commercieel vastgoed een grote speler in Den Haag, prijst Steenbergen de visie van de gemeente. 'Ik juich de plannen om wonen en werken te concentreren in het CID toe, net als het lovenswaardige initiatief om Den Haag op de kaart te zetten als The Hague Security Delta. Mede dankzij zo'n nieuwe pijler onder de Haagse economie is er in het CID in totaal ruimte voor 25.000 nieuwe woningen en 600.000 m² aan nieuwe kantoren. Met de plannen is niets mis, ik hoop op een voortvarende en vlotte uitvoering die niet wordt gefrustreerd door stroperigheid en eindeloze procedures. Als ik de bouwplannen van overheden en ngo's even buiten beschouwing laat, is er in Den Haag sinds 2013 geen nieuw kantoor meer voor eigen rekening en risico gebouwd. 2013! Mede daardoor is het erg lastig om partijen aan een hoogwaardig kantoor van 5.000 tot 10.000 m² te helpen en merk ik dat bedrijven en organisaties andere steden prevaleren boven Den Haag of, als ze hier al gevestigd zijn en een nieuw kantoor willen, de mogelijkheden buiten de stadsgrenzen serieus verkennen. Als ik naar de huidige situatie op de Haagse kantorenmarkt kijk, moet ik de hand trouwens ook deels in eigen boezem steken want Nadorp heeft wel meegewerkt aan heel veel kantoortransformaties.' Nijls: 'Ook de gemeente heeft daar in het verleden ruimhartig aan meegewerkt. Dat was ook nodig, want er was heel veel leegstand. Dat heeft geresulteerd in een aantal heel mooie transformatieprojecten, zoals Wijnhaven, Kortenaerkade, Park Hoog Oostduin en Bellavista. Omdat de tijden van grootschalige kantorenleegstand achter ons liggen, zijn we nu terughoudender met kantoortransformatieplannen. Niet omdat er geen gebrek is aan nieuwe appartementen maar omdat er op de kantorenmarkt in het centrum inmiddels hooguit nog sprake is van frictieleegstand.'

U bent halveerdege

Meer vaart maken

Het nieuwe DSO-directielid snapt dat het Steenbergen, en met hem veel marktpartijen, allemaal niet snel genoeg gaat. 'Ik ben zelf een uitvoerder en nog uit Rotterdam afkomstig ook, dus hou ook erg van meters maken en aanpakken. Kenmerkend voor een goed plan is dat het zorgvuldig tot stand is gekomen, rekening houdend met alle denkbare wet- en regelgeving, stakeholders en omwonenden. Dat kost tijd, zeker in een dichtbevolkte en door natuur omgeven stad als Den Haag waar bijvoorbeeld de stikstofwetgeving meer impact heeft dan in andere steden. Dat neemt niet weg dat we zelf ook zo weinig mogelijk tijd willen verliezen en niet want we zelf maken in de uitvoering. Dat was onlangs dé reden om de ambtelijke organisatie op een andere manier te organiseren.'

Nijls voegt eraan toe dat een zeker opportunisme beleggers en ontwikkelaars van commercieel vastgoed niet vreemd is. 'Ze halen ook in Den Haag graag de krenten uit de pap, maar laten projecten die lastiger zijn rond te rekenen afwachting de concurrentie over. Ik snap dat ze momenteel een afwachtende houding aannemen, want het is nog onduidelijk hoe het 'nieuwe werken' in het post-coronatijdperk eruit komt te zien, maar vóór het begin van de coronapandemie waren beleggers en ontwikkelaars van commercieel vastgoed in Den Haag ook al heel terughoudend.' Steenbergen is dat met haar eens. 'Zeker voor buitenlandse beleggers geldt dat wij vaker de economische dynamiek van Den Haag extra moeten toelichten, omdat die veel minder gevoelig is voor conjuncturele schommelingen dan die van de andere G4-steden. Ook de Stichting Den Haag Nieuw Centrum, waarbinnen de gemeente en marktpartijen samen optrekken, laat na om de mogelijkheden van met name het CID-gebied te communiceren met elkaar en naar de markt en om in binnen- en buitenland duidelijk te maken dat Den Haag een unieke stad is die enorme investeringskansen biedt.'



'IN PLAATS VAN KLAGEN EN MOPPEREN OVER HET SPEELVELD WAARIN WE MET Z'N ALLEN MOETEN OPEREREN, GA IK LIEVER OP ZOEK NAAR MANIEREN WAAROP HET WÉL KAN'

Nieuwe allianties

Namens NVM Business-lid Nadorp Bedrijfsmakelaars maakt Steenbergen van de gelegenheid gebruik om Nijls te wijzen op de belangrijkste thema's binnen de Haagse vastgoedmarkt, zoals die onlangs in een onderzoek naar voren kwamen: focus op gezondheid, hybride werken, meer wonen in winkelstraten, terugkeer van de bakker op de hoek, meer vakantie in eigen land, suburbanisatie en 'we houden van hout'. Op haar beurt laat Nijls merken dat het levensmotto van Steenbergen, zoals dat is de Nadorp-site staat vermeld, haar niet is ontgaan: *you cannot adjust the wind, but you can adjust the sails*. 'Dat spreekt me aan: op slecht weer heb je geen invloed, maar je kunt wel de zeilen aanpassen. In plaats van klagen en mopperen over het speelveld waarin we met z'n allen moeten opereren, ga ik liever op zoek naar manieren waarop het wél kan, nieuwe allianties smeden en samen speuren naar de grenzen van wat wel mag en kan.' Steenbergen: 'Met de nieuwe vijfkoppige directie, inclusief een directeur Duurzaamheid, bespeur ik onmiskenbaar nieuw elan binnen de Dienst Stedelijke Ontwikkeling. Ik hoop echt dat we daar de komende jaren de vruchten van kunnen gaan plukken en zou dit gesprek graag over vijf jaar nog eens overdoen, om samen de balans op te maken.' Nijls: 'Dat vind ik een uitstekend idee.'



Lisette Nijls
directeur Projecten
Dienst Stedelijke Ontwikkeling Gemeente Den Haag

Voor jezelf nodig hebt:
Den Haag is voor mij helemaal nieuw dus super leuk om elke keer weer nieuwe plekjes te ontdekken

Favoriete winkel in Den Haag:
Ik ben niet zo'n shopper

het moet Voor wat in het leven ben je het meest dankbaar:
Dank mijn gezondheid en dat van mijn dierbaren

Beste advies ooit:
Pluk de dag

Jeroen Steenbergen
NVM Business-lid Nadorp Bedrijfsmakelaars

Mooiste gebouw in Den Haag:
Den Haag kent vele mooie gebouwen van modern tot traditioneel, als ik echt moet kiezen dan is dat het Kunstmuseum van Berlage, misschien wel het mooiste gebouw van Nederland

aan Den Haag, waar wij langsliepen. En niet veel later FC Den Haag in het Zuidpark als bezoeker

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
In de tuin van het Kunstmuseum of een lunchwandeling in het Westbroekpark bij de Waterpartij

Voor wat in het leven ben je het meest dankbaar:
Dat de meeste mensen om mij heen gezond mogen zijn

Beste advies ooit:
Volg je hart, want dat klopt altijd!

Mooie straat in Den Haag:
Natuurlijk het stadhuis

Beste restaurant van Den Haag:
Er zijn vele mooie gezellige restaurants in Den Haag. Ik wil ze allemaal gaan ontdekken

Uitme ontspanning:
Na inspanning

Haag:
Den Haag kent vele mooie gebouwen van modern tot traditioneel, als ik echt moet kiezen dan is dat het Kunstmuseum van Berlage, misschien wel het mooiste gebouw van Nederland

Den Haag:
Betje en Barton Theekopers op de Denneweg

Uitme ontspanning:
Uitkijkend over het water op een zonnige zomeravond met mijn gezin om me heen

Mijn eerste herinnering aan Den Haag:
Het strand in Scheveningen

Topserie Netflix:
Ik ga liever sporten

Is er iets waarvan je al heel lang droomt:
Mijn advies: dromen omzetten in daden

Mijn eerste herinnering aan Den Haag:
'In Den Haag daar woont een graaf...'

Den Haag:
Catch by Simonis

Beste advies ooit:
Volg je hart, want dat klopt altijd!

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Hoe flexibel we met z'n allen kunnen zijn als

Uitme ontspanning:
Na inspanning

Mijn eerste herinnering aan Den Haag:
'In Den Haag daar woont een graaf...'

Den Haag:
Catch by Simonis

Uitme ontspanning:
Uitkijkend over het water op een zonnige zomeravond met mijn gezin om me heen