DE STAAT VAN DE (HOF)STAD

17 SEPTEMBER 2021 VG VISIE PRESENTEERT
de Haagse VASTGOEDWEEK
ma di wo do vr

MENSENMAKEN*deSTAD*

Een beeld schetsen van hoe Den Haag er op diverse vlakken voorstaat. Dat was het doel van ‘Staat van de Stad’, een nieuwe periodieke publicatie van de gemeente die middenin ‘coronajaar 2020’ verscheen. De data en analyses die ten grondslag liggen aan het rapport werden echter al in 2019 verzameld. Staat van de Stad vormt daardoor een goede benchmark voor een analyse van waar Den Haag nú staat, in de blessuretijd van de pandemie en (hopelijk) aan het begin van het post-coronatijdperk.

Tekst:
Cees de Geus
Beeld:
The Hague & Partners, Jurjen Drenth, Arjan de Jager

In hoeverre zijn de ‘kansen en kwetsbaarheden in de stad’ die in Staat van de Stad worden aangestipt onder invloed van de ingrijpende pandemie vergroot of juist verkleind? Vereist de groei aan inwoners, banen en verplaatsingen nog steeds ‘ruimte voor extra woningen, kantoren, bedrijfsruimten, infrastructuur en parkeerplekken’, zoals in de publicatie wordt betoogd? Juist dankzij het moment waarop projectleider Ton van Gestel en zijn medewerkers de onderliggende data en analyses verzamelen, aan de vooravond van de pandemie als mensen bij het woord ‘corona’ nog uitsluitend aan een Mexicaans biertje denken, vormt het rapport een goede benchmark voor een analyse van waar Den Haag en de mensen die de stad maken nú staan.

Economie: minder gevoelig voor de conjunctuur

Als bestuurlijk centrum van Nederland en ‘internationale stad van vrede en recht’, heeft Den Haag vanouds een wat eenzijdige economie die wordt gedomineerd door hoogopgeleide werknemers (ruim 44 procent in 2019, volgens Staat van de Stad) die vaak in dienst zijn van overheden en niet-gouvermentele organisaties (ngo’s). Die dominantie heeft als voordeel dat de Haagse economie minder gevoelig is voor conjuncturele schommelingen en als nadeel, om met Jeroen Steenbergen van Nadorp Bedrijfsmakelaars te spreken, dat vooral buitenlandse beleggers ‘Den Haag soms niet goed snappen’.

Mede dankzij de gerichte investeringen in het Central Innovation District (CID) en de profilering van de stad als ‘The Hague Security Delta’, stelt Staat van de Stad vast, zit met de economie ook het aantal banen in Den Haag in de jaren voor de uitbraak van de coronapandemie in de lift – in 2019 zelfs tot boven het niveau van vlak voor de kredietcrisis (2009). Die groei stagneert volgens het CBS in 2020, maar de terugval is niet zo groot als in de andere G4-steden. Ook het herstel van de economie, vanaf het tweede kwartaal van 2021, is in Den Haag minder spectaculair dan in de andere grote steden. Dat de impact van corona op het aantal faillissementen, werklozen en mensen met problematische schulden ook in Den Haag gering is, kan vooral op het conto worden geschreven van landelijke steunmaatregelen als NOW en TOZO, die de staatsschuld met tientallen miljarden euro’s verhogen maar voorkomen dat veel ondernemers en hun werknemers in de bijstand belanden.

Dat blijkt bijvoorbeeld uit de toename van het aantal horecavoorzieningen, die volgens Staat van de Stad in Den Haag al jaren gaande is en volgens Datlinq in 2020 doorzet – dramatische omzetdalingen als gevolg van de diverse lockdowns ten spijt.
Eind 2020 telt de Hofstad volgens ‘dé partner van bedrijven in de foodservice’ 1.862 horecazaken, een stijging van 2,6 procent ten opzichte van eind 2019. Dat vooral het aantal koffietentjes, gezonde to-go zaken met sushi of salades en afhaal-/bezorgrestaurants toeneemt kan niet los worden gezien van corona, maar evenmin van de sterk toegenomen levendigheid en aantrekkingskracht van de Haagse binnenstad – ook op studenten, dankzij de aanwezigheid van vele HBO’s en de Campus Den Haag van de Universiteit Leiden.

Kantoren: aanhoudend lage leegstand

In het jaar waarin de Haagse binnenstad volgens de jury dankzij ‘visie, samenwerking, doorzettingsvermogen en flinke investeringen in cultuur, onderwijs, winkels, horeca, woningen, bereikbaarheid en de openbare ruimte’ wordt uitgeroepen tot beste van Nederland, 2013, vindt volgens bedrijfsmakelaar Jeroen Steenbergen in de Hofstad vooralsnog ook de meeste recente private kantoorontwikkeling plaats. In combinatie met dat gebrek aan nieuwbouw leidt in de jaren die volgen een groot aantal kantoortransformaties in Den Haag tot een lage leegstand en een tekort aan kwalitatief hoogwaardige kantoren.

In Staat van de Stad wordt die ontwikkeling optimistisch gekoppeld aan de groei van de economie en de werkgelegenheid. Steenbergen vreest echter vooral dat grote bedrijven en organisaties Den Haag in navolging van KPN links laten liggen of zelfs de rug toekeren, als er niet snel nieuwe, hoogwaardige kantoren worden gebouwd die voldoen aan de eisen die gebruikers er tegenwoordig aan stellen – bijvoorbeeld in het CID, waar volgens de gemeente behalve voor ongeveer 20.500 nieuwe woningen ruimte is voor circa 600.000 m2 aan nieuwe kantoren en 260.000 m2 aan nieuwe commerciële en maatschappelijke voorzieningen. ‘Verdichten, vergroenen en verduurzamen, in nauwe samenhang met elkaar’ is daarbij het motto volgens Lisette Nijs, de nieuwe directeur Projecten bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.

Bij een bijzonder lage leegstand van 4,3 procent, stelt Cushman & Wakefield begin 2021 vast dat de ingebruikname van kantoorruimte in 2020 ook in Den Haag historisch laag is. Positief is dat de ANWB vlak na de zomer aankondigt dat het Den Haag trouw blijft. Het huidige hoofdkantoor aan de Wassenaarseweg moet daartoe in 2024 plaats maken voor een nieuw hoofdkantoor van 25.000 m2 aan de Juliana van Stolberglaan, in het hart van het CID. Dat voorbeeld gaat navolging krijgen, is de verwachting van deskundigen, zodra duidelijk is dat de toenemende populariteit van thuiswerken en de veranderende kernfunctie van kantoren zeker ook op de Haagse kantorenmarkt juist heel goed samen kan gaan met het toevoegen van nieuwe, hoogwaardige kantoorruimte.

Hotels: gezondere balans tussen leisure en zakelijk

Het toerisme in Den Haag groeit, stelden de samenstellers van Staat van de Stad monter vast: in 2018 wordt de Hofstad 12,7 miljoen keer bezocht door Nederlanders van buiten Den Haag met een toeristisch motief en het aantal overnachtingen groeit tot 1,8 miljoen, waarvan ruim de helft overnachtingen door internationale gasten. ‘Gevoed door de aanwezigheid van alle overheden en NGO’s, moesten hotels in Den Haag het voorheen vooral van de zakelijke markt hebben,’ weet Joost Mees, Directeur Hotels bij Colliers. ‘De laatste jaren is de toeristische markt sterk aangetrokken, een trend die in de coronaperiode heeft doorgezet. Ondersteund door een sterke citymarketing is vooral de directe ligging aan zee daarbij een groot voordeel gebleken ten opzichte van steden als Amsterdam en Rotterdam.’ Zijn collega Hanneke de Vries kan dat kwantificeren. ‘Sinds 2012 zijn er in de gemeente Den Haag 18 hotels bijgekomen, die het totaal op 85 brengen. Vóór corona was de gemiddelde bezetting 72 procent, bij een gemiddelde kamerprijs van € 108.’

U bent halverwege

Toeristen uit onder andere Duitsland, België én Nederland helpen Den Haag volgens De Vries in 2020 aan ‘de beste maand juli ooit’. ‘Mede daardoor komt de gemiddelde bezetting over 2020 uit op 36 procent. Niet goed, maar een stuk beter dan bijvoorbeeld Amsterdam dat naar 26 procent keldert.’ Concrete plannen zijn er momenteel volgens haar voor zeven nieuwe hotels met circa 900 kamers, waardoor het totaal de komende jaren op bijna 7.000 zal uitkomen. ‘Genoeg om de verwachte groei van het toerisme te absorberen,’ verwacht Mees. ‘Dat het overwegend internationale hotelketens zijn die hun entree maken op de Haagse hotelmarkt, geeft wel aan dat het vertrouwen groot is. Terecht, want er is nu eindelijk sprake van een gezonde balans tussen leisure en zakelijk.’ De Vries: ‘In Den Haag zijn de afgelopen jaren een aantal kantoren in een hotel getransformeerd. Op dit moment ligt de nadruk bij de transformatie van kantoren op woningen. Daar is inderdaad een groot gebrek aan, maar dat het voor ontwikkelaars op veel locaties aantrekkelijk is om toch ook de hotelvariant door te rekenen zegt veel over het perspectief van de Haagse hotelmarkt. Ik verwacht dat de gemiddelde bezettingsgraad in 2023 à 2024 weer terug zal zijn op het pré-corona-niveau, niet veel later gevolgd door de gemiddelde kamerprijs.’

Winkels: herstel na ‘overgangsjaar 2021’

Mede dankzij een daling van het aantal winkelpanden, concludeert Staat van de Stad, blijft de leegstand tussen 2009 en 2019 in Den Haag redelijk stabiel rond de 13 procent. Terwijl online shoppen in 2020 een extra ‘coronaboost’ krijgt, zet de daling van het aantal winkels volgens het CBS door, tot 2.705 op 1 januari 2021, een afname met 1,1 procent ten opzichte van een jaar eerder. Terwijl wijkwinkelcenta met een compleet foodaanbod het goed doen, neemt ook de leegstand in de Haagse binnenstad toe. Medio 2021 is dat voor het gemeentebestuur reden de komst van een ‘leegstandsmakelaar’ aan te kondigen.

Een klein beetje paniekvoetbal is dat wel, vindt Syntrus Achmea, dat in de week dat ADO Den Haag voor het eerst sinds 2007 weer vanuit de Eredivisie degradeert een rapport uitbrengt waarin de binnenstad van Den Haag tot de vijf sterkste en meest veelbelovende van Nederland wordt uitgeroepen. ‘Na het ‘overgangsjaar 2021’ gaan deze sterke binnensteden weer floreren door het herstel van de consumentenbestedingen in combinatie met de bevolkingsgroei, toenemende werkgelegenheid en positieve inkomensontwikkeling,’ voorspelt manager Strategy & Research Jos Sentel. ‘De zoektocht naar beleving en combinatie met cultuur en vermaak, wordt onveranderd het best beantwoord in deze steden.’ Ook in Den Haag zullen retailers volgens hem strijden om de beste locaties voor hun flagshipstores. ‘Nu al zien we dat de meest expansieve retailers alleen kiezen voor de sterkste binnensteden, die juist profiteren van online winkelen: de daar gevestigde internationale retailers geven hun fysieke winkels en dus hun merk juist een impuls via social media zoals Instagram.’

Wonen: van 2.500 naar 4.000 nieuwe woningen per jaar

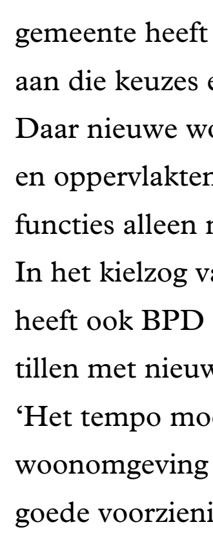
De opening van de Haagse Logistieke Hub, begin 2020, vloeit voort uit de groeiende populariteit van e-commerce en staat model voor dé logistieke uitdaging in het immer met haar schaarse ruimte woekerende Den Haag: het duurzaam invullen van de ‘last mile’, oftewel de afstand tussen de kleine distributiecentra vanwaar de online gekochte producten liefst op elektrische wijze worden gedistribueerd en de inwoners. Hun aantal is een van de belangrijkste parameters voor beleidsmakers en planologen: hoe meer inwoners, hoe meer woningen en voorzieningen er immers nodig zijn.

Telt Den Haag eind 2019 nog ruim 546.000 inwoners, in Staat van de Stad wordt voorspeld dat er in 2040 tussen de 600.000 en 640.000 zullen zijn – een groei die volgens het CBS door corona niet of nauwelijks is getemporiseerd. Omdat het aantal huishoudens sneller toeneemt dan het aantal woningen, loopt de gemiddeld woningbezetting volgens het rapport op, worden ‘verkamering, langer thuiswonende kinderen en woningdelen’ populairder en is er sprake van schaarste in alle woningcategorieën en alle prijsklassen. De corporatiesector laat een toename van het aantal woningzoekenden zien bij een afname van het jaarlijkse aanbod, die het gevolg is van een afname van de uitstroom naar koop en particuliere huur (middensegment). De regio Den Haag, aldus Staat van de Stad, behoorde aan de vooravond van de coronapandemie tot de meest gespannen en gesegregeerde woningmarktgebieden van Nederland. ‘Die spanning op de woningmarkmarkt uit zich in de koopsector in sterk gestegen prijzen, snellere verkoop en minder keuze,’ verzekert voormalig CBS-demograaf Jan Latten in een bijdrage aan het rapport. ‘Middengroepen hebben het daardoor op de woningmarkt moeilijker om de stijgende prijzen te kunnen bijbenen. In sommige wijken komt dat opvallend naar voren. In het Statenkwartier bijvoorbeeld wonen overwegend hoogopgeleide expats. In de Schilderswijk wonen overwegend laagopgeleide bewoners van niet-westerse herkomst.’

Gebiedsontwikkelingen: per definitie complex

Die middengroepen waar Latten op doelt, blijkt uit de medio 2020 verschenen Woonagenda 2020-2023, schiet de gemeente te hulp door te experimenteren met manieren om onder andere leraren, politieagenten en zorgpersoneel te helpen bij het vinden van huisvesting. In het verlengde van het uitgangspunt in het coalitieakkoord ‘Samen voor de stad’ dat ‘iedere inwoner van Den Haag fatsoenlijk en betaalbaar kan wonen en dat betaalbaar wonen haalbaar moet zijn voor starters, ouderen, studenten én gezinnen’, wordt de woningbouwambitie opgeschroefd van 2.500 naar 4.000 woningen per jaar. Dat de behoefte aan nieuwe woningen onverminderd groot is, blijkt onder andere uit de gemiddelde koopprijzen die dwars door de coronacrisis heen ook in Den Haag sterk blijven stijgen. Bij een afnemend aanbod blijkt in het tweede kwartaal van 2021 sprake van een gemiddelde huizenprijs van € 410.000 – een stijging van bijna twintig procent ten opzichte van het tweede kwartaal van 2020. ‘Dit is het resultaat van de economische oerwet van vraag en aanbod die ook op de huizenmarkt een zwaar stempel drukt,’ verklaart NVM-voorzitter Onno Hoes de spectaculaire stijging.

De oplossing volgens veel experts? Woningen bouwen. Veel woningen, in alle categorieën, van sociale huur en starters(koop) woningen tot dure huur en koop. Probleem is alleen dat gebiedsontwikkelingen in Den Haag per definitie complex zijn, omdat de stad dichtbevolkt is en in het westen en zuiden grenst aan Natura 2000-gebieden. ‘Alles is ingewikkeld, want laaghangend fruit is er niet meer’, stelt Wicher Mol van gebiedsontwikkelaar BPD. Hij prijst de visie, de plannen en de woningbouwambitie van de gemeente. ‘Alles begint bij een goede ruimtelijke ordening. Mijn indruk is dat die er nu is, dankzij de duidelijke keuzes die de gemeente heeft gemaakt. Mijn advies zou zijn om vast te houden aan die keuzes en om aan de slag te gaan, bijvoorbeeld in het CID. Daar nieuwe woningen en kantoren bouwen, in grote aantallen en oppervlakten, betekent ook dat er voor andere bedrijvigheid en functies alleen nog toekomst is aan de randen van de stad.’
In het kielzog van de visie van de gemeente op Den Haag-Zuidwest, heeft ook BPD plannen om het stadsdeel naar een hoger plan te tillen met nieuwe woningcategorieën en ondersteunende functies. ‘Het tempo moet omhoog, maar daarbij mag de kwaliteit van de woonomgeving niet worden vergeten. Een goede bereikbaarheid en goede voorzieningen zijn ook belangrijk. Mensen stellen bovendien andere eisen aan een woning waarin ze ook minimaal een paar dagen per week thuiswerken. Ook daar moeten we op inspelen.’



Rechtvaardige Stad van Vrede en Recht?

Tot slot: de grootste prijsstijgingen op de Nederlandse woningmarkt hebben zich de afgelopen jaren voorgedaan in de vooroorlogse voormalige arbeiderswijken in de grote steden. Volgens vastgoedonderzoekbureau Calcasa zijn de verschillen in gemiddelde huizenprijzen tussen wijken in dezelfde gemeenten binnen Nederland al jaren het grootst in Amsterdam én Den Haag. Kenmerkend voor de gesegregeerde woningmarkt in de Hofstad, is dat je in sommige wijken gemiddeld vier keer meer voor een woning betaalt dan in andere delen van de stad. ‘Verschillen tussen bewoners hoeven niet erg te zijn,’ mijmert Jan Latten in Staat van de Stad. ‘De allesomvattende vraag is echter of er verschillen zichtbaar zijn die onrechtvaardig zijn. Ofwel: in welke mate lukt het de Stad van Vrede en Recht om een rechtvaardige stad voor haar bewoners te zijn?’