

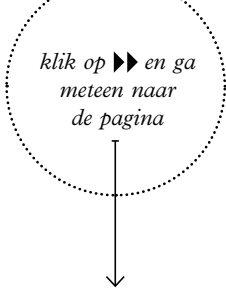


SEPTEMBER 2021  VISIE PRESENTEERT

de Haagse VASTGOEDWEEK

MENSENMAKEN *de* **STAD**





INHOUD

de Haagse VASTGOEDWEEK

SEPTEMBER
2021



DE STAAT VAN DE (HOF)STAD

Een beeld schetsen van hoe Den Haag er op diverse vlakken voorstaat. Dat was het doel van ‘Staat van de Stad’



VORM: ALTIJD EEN STAPJE VERDER DENKEN

‘Wij deinzen niet terug voor de complexiteit die daarbij komt kijken’, zeggen Wendy Poppelaars, Sander van der Wolf en Thomas van den Doel.



STAD MOET MEEBEWEGEN EN ZICH AANPASSEN

‘De stad en de woningnood’ liggen Jeroen Lentze van Lentze Property en Jeroen Lange van Studioschaeffer na aan het hart.

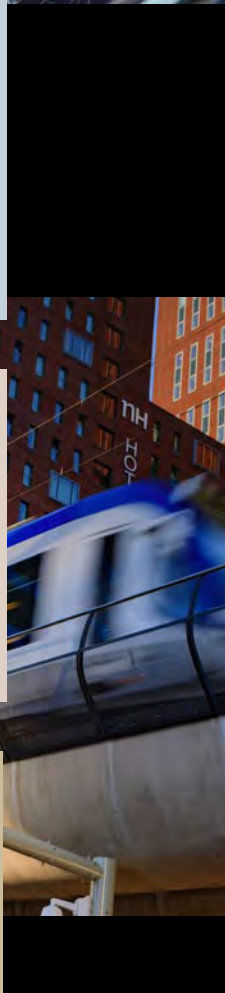


DVP: DEN HAAG ZAL AMARE IN DE ARMEN SLUITEN ALS ‘HUIS VOOR CULTUUR, EDUCATIE, EVENTS EN ONTMOETING



WILLEMSPARK: GROEN EN VEILIG WONEN IN HARTJE DEN HAAG

Naast expats kiezen ook steeds meer senioren voor deze strategische en stijlvolle woonlocatie. Geen wonder, zegt Nico Hoogendoorn van Palladium Group Nederland.



COLUMN

DE DERDE DINSDAG VAN SEPTEMBER

René Maat, *Belastingadviseur en partner Rechtstaete Vastgoedadvocaten en Belastingadviseurs*



GEMEENTE MIST KANS MET ADO EN STADION

Jaap de Groot, *Sportjournalist en columnist voor onder meer Het Parool en BNR Nieuwsradio*



DE PLANNEN ZIJN GOED, NU VAART MAKEN MET DE UITVOERING

Lisette Nijs, de nieuwe directeur Projecten bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling in gesprek met NVM Business-lid Jeroen Steenbergen van Nadorp Bedrijfsmakelaars



MODERNE BOUWTECHNIEKEN KOPPELEN AAN TRADITIONEEL VAKMANSCHAP

‘Wij hechten aan professionaliteit en bouwkundige kwaliteit’, zegt Stefan Spruit die Niersman Bouw Haaglanden samen met Ron Pronk leidt.



PODCAST

Gert Jan Kruijning van AAARCHITECTEN gelooft in de kracht van eenvoud. In een geslaagd ontwerp komen ruimte, vorm, functionaliteit én duurzaamheid samen. Mensen ráken, daar gaat het om.



ADVERTENTIES

DVP



PERSC



VORM



RECHTSTAETE



PROVADA



NVM BUSINESS



Beeld: *The Hague & Partners, Jurjen Drenth, Arjan de Jager*

DIEPENHORST DE VOS EN PARTNERS



ONAFHANKELIJK

DANKZIJ VOLLEDIGE ONAFHANKELIJKHEID KUNNEN WIJ ONZE OPDRACHTGEVERS ZOWEL IN HET BEDRIJFSLEVEN, ALS BIJ OVERHEDEN OPTIMAAL ADVISEREN. IMMERS, ZONDER BINDING MET ANDERE BELANGHEBBENDEN BIJ EEN PROJECT WORDEN CONFLICTERENDE BELANGEN VERMEDE.

BETROKKEN

ONZE BETROKKENHEID IS EEN GARANTIE VOOR HET BEHARTIGEN VAN DE BELANGEN VAN ONZE OPDRACHTGEVERS. WIJ DOEN DAARBIJ ALLES WAT WIJ KUNNEN EN ONTZORGEN DE KLANT.

DESKUNDIG

WIJ BESCHIKKEN OVER BREDE ERVARING, OPGEBOUWD IN TIENTALLEN JAREN, OP HET GEBIED VAN BOUWMANAGEMENT, VASTGOEDADVIES, PLANONTWIKKELING, BOUWKOSTENADVIES, HUISVESTINGSMANAGEMENT EN INSTALLATIECONCEPTEN.

DAADKRACHTIG

ONS ONDERNEMENDE KARAKTER, ONS DOORZETTINGSVERMOGEN EN DE AANWEZIGHEID VAN DE PROFESSIONELE KENNIS ZORGT ERVOOR DAT WIJ DAADKRACHTIG OP ZULLEN TREDEN NAMENS DE OPDRACHTGEVER.

INTEGER

WIJ ZIJN BETROUWBAAR IN ALLES WAT WIJ DOEN. WIJ KOESTEREN ONZE INTEGRITEIT EN VINDEN HET VANZELFSPREKEND DAT DE GRENZEN VAN ETHISCH HANDELEN NOOIT Overschreden mogen worden. WIJ HOUDEN ONS AAN DE GEDRAGSCODE.



Bouwmanagers
en Vastgoedadviseurs



Bouwadvies



Planontwikkeling



Smart Concepts



Bouwtechniek

WIJ ZIJN TE VINDEN OP PRINSES ALEXIALAAN 6 | 2496 XA DEN HAAG | T 088 01 06 800 | WWW.DVP.NL

Samen investeren in een duurzame toekomst



VORM en Solarge bundelen de krachten om de energietransitie te versnellen met low-carbon en lichtgewicht zonnepanelen. Samen starten we de realisatie (voorjaar 2022) van een 300 megawatt zonnepanelenfabriek in Nederland. Doe je mee?

[Klik hier](#) voor meer informatie.

VORM.NL

solarge **VORM**

DE STAAT VAN DE (HOF)STAD

de *Haagse* VASTGOEDWEEK



MENSENMAKEN *de*STAD

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.

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-gouvernementele organisaties (ngo’s). Die dominantie heeft als voordeel dat de Haagse economie minder gevoelig is voor conjuncturele schommelingen en als nadeel, om met Jeroen Steenberg van Nadopri 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 Datinq in 2020 doorzet – dramatische omzettingdalingen als gevolg van de diverse lockdowns ten spijt. Eind 2020 telt de Hofstad volgens de diverse partners 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 die 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 Steenberg in de Hofstad voorsalnoog 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.

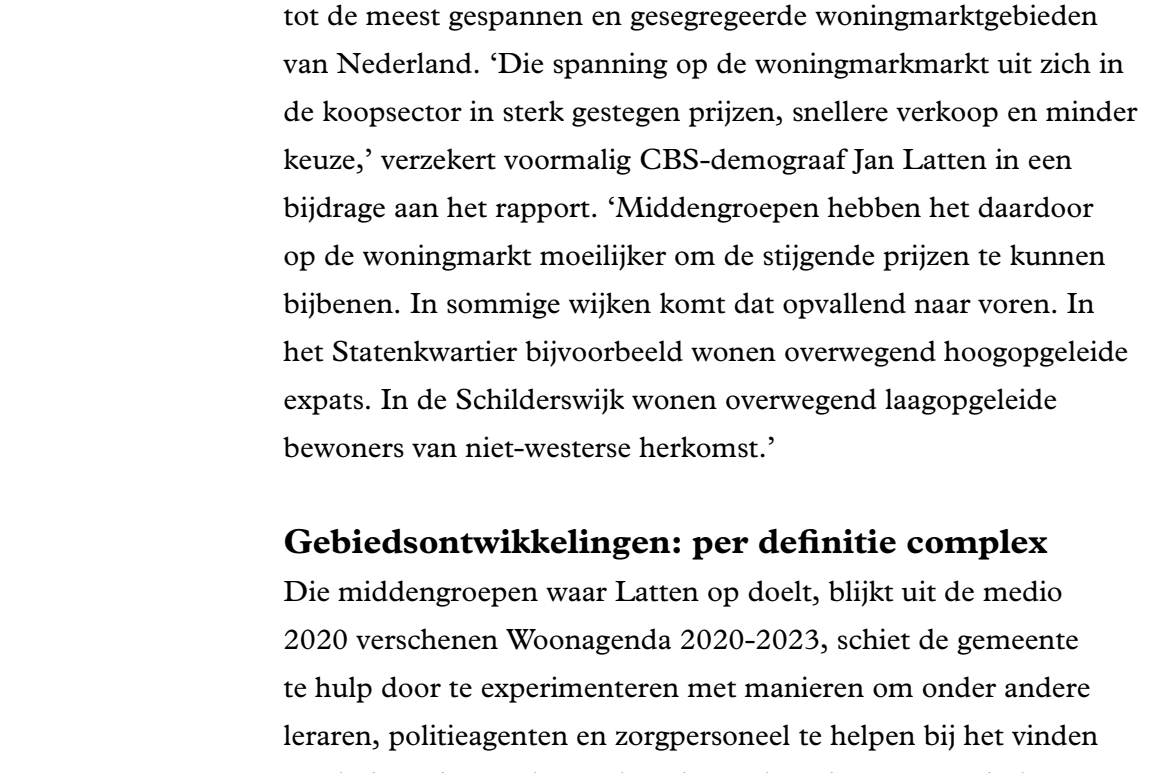
In Staat van de Stad wordt die ontwikkeling optimistisch gekoppeld aan de groei van de economie en de werkgelegenheid. Steenberg vreest echter vooral dat grote bedrijven en organisaties Den Haag in navolging van KPN links laten liggen of zelfs de rug toekeren, als er niet snel nieuwe, hoogwaardige kantoren 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, moeesten 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 doorloopt. 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. Voor corona was de gemiddelde bezetting 72 procent, bij een gemiddelde kamerprijs van € 108.’

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 wijkwinkelcentra 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 de 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 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 getemporeerd. Omdat het aantal huishoudens sneller toeneemt dan het aantal woningen, loopt de gemiddelde 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 woningmarktmarkt uit zich in de koopsector in sterk gestegen prijzen, snellere verkoop en minder keuze,’ verzekert voormalig CBS-demonograaf 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 kooprijzen 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 vastgoedonderzoeksbureau Calcaza 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?’

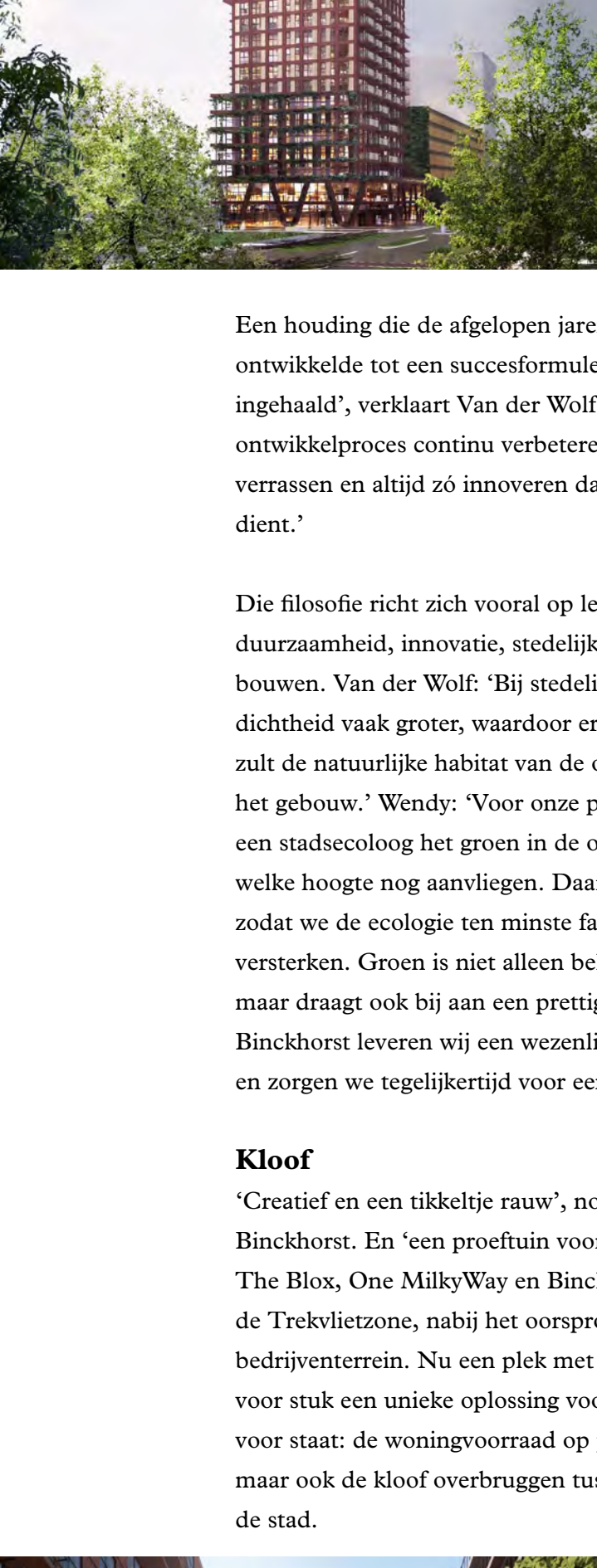
Tekst:
Cees de Geus
Beeld:
The Hague & Partners, Jurjen Drenth, Arjan de Jager

ALTIJD EEN STAPJE VERDER DENKEN



V.l.n.r. Sander van der Wolf, Thomas van den Doel en Wendy Poppelaars van VORM Ontwikkeling

Betaalbare woningen in een kwalitatief hoogwaardige, duurzame en natuurinclusieve leefomgeving. Zo geeft VORM invulling aan drie ambitieuze projecten in de Binckhorst. ‘Wij deinen niet terug voor de complexiteit die daarbij komt kijken’, zeggen Wendy Poppelaars, Sander van der Wolf en Thomas van den Doel.



Met The Blox, One MilkyWay en Binck City Park realiseert VORM de komende jaren zo’n 2.500 nieuwe woningen in Den Haag, waarvan bijna de helft voor de sociale- en middelhuis. Een behoorlijke uitdaging, zeker in combinatie met de hoge ambities als het gaat om duurzaamheid, biodiversiteit en natuurinclusief bouwen. Van den Doel: ‘De gemeente eist veel innovatie en een hoog bouwtempo. Die opgave past ons perfect!’

Tekst: Christine Steenks
Beeld: Marcel Krijger

Verrassen

‘Vijf jaar vooruit denken’, is de regel bij ontwikkelaars van VORM wanneer zij aan nieuwe plannen werken.

Een houding die de afgelopen jaren gaandeweg groeide en zich ontwikkelde tot een succesformule. ‘Als we stilstaan, worden we ingehaald’, verklaart Van der Wolf. ‘Daarom willen wij het totale ontwikkelproces continu verbeteren.’ Van den Doel: ‘Wij willen verrassen en altijd zó innoveren dat het ook onze bedrijfsfilosofie dient.’

Die filosofie richt zich vooral op leefbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, innovatie, stedelijke transformatie en natuurinclusief bouwen. Van der Wolf: ‘Bij stedelijke vernieuwing wordt de dichtheid vaak groter, waardoor er weinig ruimte is voor groen. Je zult de natuurlijke habitat van de omgeving moeten integreren in het gebouw.’ Wendy: ‘Voor onze projecten in de Binckhorst bekeek een stadsecoloog het groen in de omgeving en welke bestjes op welke hoogte nog aanvliegen. Daar is de beplanting op aangepast, zodat we de ecologie ten minste faciliteren en zo mogelijk versterken. Groen is niet alleen belangrijk voor de biodiversiteit, maar draagt ook bij aan een prettiger en gezonder leefklimaat. In de Binckhorst leveren wij een wezenlijke bijdrage aan de woningopgave en zorgen we tegelijkertijd voor een goede woonkwaliteit.’

Kloof

‘Creatief en een tikkeltje rauw’, noemt VORM de nieuwe Binckhorst. En ‘een proeftuin voor duurzaamheid en vergroening’. The Blox, One MilkyWay en Binck City Park bevinden zich in de Trekvlizone, nabij het oorspronkelijke havengebied van het bedrijventerrein. Nu een plek met ‘hippe horeca’. Ze bieden stuk voor stuk een unieke oplossing voor de uitdagingen waar Den Haag voor staat: de woningvoorraad op peil houden, duurzaam bouwen, maar ook de kloof overbruggen tussen de verschillende werelden in de stad.



‘GROEN DRAAGT OOK BIJ AAN EEN PRETTIGER EN GEZONDER LEEFKLIMAAT’



Poppelaars: ‘Den Haag is een prachtige stad waar onze geschiedenis mooi zichtbaar is en die door de aanwezige internationale instanties een bijzondere sfeer ademt. Het is de kunst om de stad een plek te laten zijn voor alle bewoners.’ Van der Wolf: ‘Integratie is een complex proces en het aantal betaalbare woningen moet omhoog. Die mix is onze uitdaging.’ De gemeente is al goed op weg, vindt Van den Doel. ‘Ze wil kwaliteit toevoegen op plekken die ertoe doen en dat doet ze goed. Aan ons de taak om iets te ontwikkelen wat voor iedereen passend is. Met de focus op betaalbaarheid.’

Duurzaam energienet

Duurzame keuzes beperken zich bij de projecten niet tot groene gevels en parkachtige daktuinen. De waterbuffering in The Blox, de mobiliteitshub in de parkeergarage van Binck City Park en het ondergrondse BinckNet leveren op dit punt een belangrijke meerwaarde. ‘Met BinckNet realiseren we een flexibel, duurzaam lokaal warmtenet waar al onze projecten op worden aangesloten’, vertelt Van den Doel. Er wordt gebruikgemaakt van lokale bronnen zoals de Trekvlizone, de drinkwaterslag van Dunea en een Warmte Koude Opslag (WKO)-installatie. De projecten delen deze bronnen met elkaar en wisselen installatie restwarmte en -koude uit. Van der Wolf: ‘Het BinckNet kan in totaal 20.000 woningen duurzaam van energie voorzien. Andere projecten kunnen er dus in de toekomst op aansluiten.’

U bent halvewege



‘INTEGRATIE IS EEN COMPLEX PROCES EN HET AANTAL BETAALBARE WONINGEN MOET OMHOOG. DIE MIX IS ONZE UITDAGING’

Buurtjes

Innovatief is ook de manier waarop de projecten de woningopgave invullen. Zo wordt The Blox een ‘gestapelde stad’ met ruim driehonderd woningen, varieert er van startersappartementen tot gezinswoningen. In het silhouet zijn de verschillende ‘districten’ zichtbaar. ‘We hebben buurtjes in de woontoren gebracht’, vertelt Poppelaars. ‘Collectieve plekken met een eigen identiteit en sfeer. Met op een na allemaal een groene buitenruimte.’

Het dakpark boven de parkeergarage is de trots van The Blox. De zonnepanelen zijn er opgetild zodat er schaduwplekken ontstaan. Poppelaars: ‘Door de situatie goed te bekijken, creëren we prettige verblijfsplekken’. Dat geldt ook voor het dak van de woontoren waar de ‘kroontuin’ op 130 meter hoogte een schitterend uitzicht biedt over de stad.’

Juiste keuzes maken

‘Het gaat erom dat je niet een stapje verder denkt en bij elk project op alle onderdelen kansen ziet’, zegt Van den Doel. Voor One MilkyWay - een zeventig meter hoge woontoren - zit die kans in de aanbouw, uitgevoerd in CLT. ‘Een keuze waar de aannemer onrustig van werd’, erkent Van den Doel. ‘Grotere projecten met hout bouwen, is relatief nieuw en onbekend. Maar het is geweldig om juist hier zoiets duurzaam toe te voegen.’ Van der Wolf: ‘Door het bouwen met CLT steeds vaker te kiezen standaard te zien, doen we extra kennis en ervaring op voor volgende projecten. Het zal uiteindelijk een nieuwe manier van denken worden in de bouwketen. Ook dan moeten wij weer een stapje verder op het gebied van innovatie en duurzaamheid.’

Bij Binck City Park is de centraal gelegen gezamenlijke binnentuin een cruciale keuze. De ruime tuin - omgeven door vier woontorens - heeft verschillende functies. ‘Ze stimuleert vooral de collectieve samenhang in het gebied’, vertelt Van der Wolf. ‘Daarnaast vergroot ze de biodiversiteit en functioneert ze als geluidsbufter. Er komen ook een waterbuffer en nestkastjes op verschillende hoogten. Zo biedt de tuin meerwaarde aan bewoners, natuur en dieren.’

Skyline

De herontwikkeling van de Binckhorst past de ontwikkelaars van VORM goed. ‘Geweldig om de niet zo denderende kwaliteit van de bebouwing te verbeteren en lelijke, energieslurpende gebouwen te vervangen door duurzame alternatieven’, vindt Van der Wolf.

‘Binnenstedelijke vernieuwing vraagt om goed communiceren met alle betrokkenen’, weet Van den Doel. ‘Je verplaatsen in hun situatie. Het is de kunst om iedereen mee te krijgen in de plannen. Soms moet je daarvoor iets doen, soms juist iets laten. In de Binckhorst voegen we welk extra’s toe, zoals voorzieningen in de plint van One MilkyWay en een mobiliteitshub in de parkeergarage van Binck City Park.’

Den Haag heeft veel te bieden, vinden de ontwikkelaars. ‘Stadse dynamiek gecombineerd met bos en strand. Uniek! De skyline met bijzondere kroonelementen maakt dat de hoogbouw verschilt van andere steden. We zijn trots dat onze projecten in het Central Innovation District daar straks ook een mooie bijdrage aan leveren.’

Thomas van den Doel
ontwikkelmanager/
teamleider VORM
Ontwikkeling

Beste restaurant:
Restaurant Glaswerk

De lekkerste koffie:
Espresso van Doppio

Favo public space:
Het Plein

Favoriete winkel:
De Passage

Mooiste gebouw:
Haags Stads Kantoor

Mooiste straat:
Lange Voorhout

Persoonlijke City secret:
Niet echt een secret, maar in de Binckhorst zijn zoveel gave plekken.

Ward nog regelmatig verast
Word nog regelmatig verast

Eerste herinnering aan Den Haag:
Wandeling door de Passage. In één stap van nu naar toen

Welke mensen maken echt verschil in Den Haag:
Postieve mensen

Welke innovatie werkt in Den Haag:
Den Haag

Gebruik van deelmobiliteit, eerste stap naar meer gedeeld gebruik

Wat gaat echt goed in de stad:
Toevoegen van kwaliteit op plekken waar het echt effect heeft

En wat moet echt beter:
Aanbod van kwalitatieve woningen in het middensegment

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Het zwarte pad is altijd goed

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Als Rotterdammer houd ik het qua hardlopen en fietsen vaak wat dichterbij huis

Passie voor:
Muziek

Grootste inspiratie:
Mijn kinderen

Topserie Netflix:
The Americans

Favoriet vervoersmiddel:
De fiets

Uitdaging ontspanning:
Skiën

Beste sportprestatie:
Marathon binnen 3.45

Guilty pleasure:
Spargo - Just for you

Beste advies:
Elke dag genieten

Waaruit bestaat een perfecte dag voor jou:
Mijn gezin, mijn werk, mijn huis en formule 1

Voor wat in het leven ben je het meest dankbaar:
Dat ik in Nederland, een nog specifiekere in Rotterdam, geboren ben

Is er iets waarvan je al heel lang droomt:
Ik ben niet zo’n dromer

Als je morgen zou kunnen wakker worden met een goede eigenschap of talent erbij, wat zou dat zijn:
Ik zou graag wat minder slaap nodig heb in de dag

Wat maakt de stad slim:
Het vastgoed

Post Covid 19, waar kijk je het meest naar uit:
Festival bezoeken

Beste sportprestatie:
Marathon binnen 3.45

Wendy Poppelaars
projectontwikkelaar
VORM Ontwikkeling

Beste restaurant:
B & G

De lekkerste koffie:
Van TroPa Café (gebrand op zonne-energie!)

Favo public space:
Paleistuin

Favoriete winkel:
Ik shop echt heel veel online

Mooiste gebouw:
Het Vredespaleis

Persoonlijke City secret:
Street-Art in de Binckhorst

Eerste herinnering aan Den Haag:
De weg kwijt raken op weg naar m’n allereerste sollicitatiegesprek

Welke mensen maken echt verschil in Den Haag:
Mensen met hart voor de stad

Welke innovatie werkt in Den Haag:
Lastig te beantwoorden

Wat gaat echt goed in

de stad:
Er is veel zorg voor elkaar

En wat moet echt beter:
De verkeersdruis

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Achter een cappuccino in Brasserie Southwood

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Rondje strand

Passie voor:
Sporten in de stad

Grootste inspiratie:
Michelle Obama

Dit raakt mij persoonlijk:
Klimaatverandering

Topserie Netflix:
Undercover

Favoriet vervoersmiddel:
De fiets

Uitdaging ontspanning:
Niet echt een secret, maar in de Binckhorst zijn zoveel gave plekken.

Ik zit nu op 10 km (hardlopen)
Guilty pleasure:

Beste advies:
Dat staat in een dik boek en is niet in één zin

samen te vatten

Waaruit bestaat een perfecte dag voor jou:
Op een Bounty-eiland?

Voor wat in het leven ben je het meest dankbaar:
Mijn gezin, familie, vrienden en dat het goed met ze gaat

Is er iets waarvan je al heel lang droomt:
Ik droom iedere dag een klein beetje (meer)

Als je morgen zou kunnen wakker worden met een goede eigenschap of talent erbij, wat zou dat zijn:
Iets meer geduld zou soms wel handig kunnen zijn

Wat maakt de stad slim:
Support your locals, toepassing van nieuwe technologieën op stedelijke schaal, deel-economie...

Post Covid 19, waar kijk je het meest naar uit:
Een avondje flink discodansen met m’n vrienden

Sander van der Wolf
ontwikkelmanager/
teamleider VORM
Ontwikkeling

De lekkerste koffie:
De zwarte koffie bij mij thuis

Favo public space:
Ik vond het Hofbräuhaus in München afgelopen maand wel erg gezellig

Favoriete winkel:
Bol.com

Mooiste gebouw:
De Haagse Passage

Mooiste straat:
Lange Voorhout

Eerste herinnering aan Den Haag:
Mijn vader werkte voor de PIT (KPN) in Den Haag

Gebruik van deelmobiliteit, eerste stap naar meer gedeeld gebruik

Wat gaat echt goed in de stad:
Toevoegen van kwaliteit op plekken waar het echt effect heeft

En wat moet echt beter:
Aanbod van kwalitatieve woningen in het middensegment

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Het zwarte pad is altijd goed

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Als Rotterdammer houd ik het qua hardlopen en fietsen vaak wat dichterbij huis

Passie voor:
Muziek

Grootste inspiratie:
Mijn kinderen

Topserie Netflix:
The Americans

Favoriet vervoersmiddel:
De fiets

Uitdaging ontspanning:
Skiën

Beste sportprestatie:
Marathon binnen 3.45

Guilty pleasure:
Spargo - Just for you

Beste advies:
Elke dag genieten

Waaruit bestaat een perfecte dag voor jou:
Mijn gezin, mijn werk, mijn huis en formule 1

Voor wat in het leven ben je het meest dankbaar:
Dat ik in Nederland, een nog specifiekere in Rotterdam, geboren ben

Is er iets waarvan je al heel lang droomt:
Ik ben niet zo’n dromer

Als je morgen zou kunnen wakker worden met een goede eigenschap of talent erbij, wat zou dat zijn:
Ik zou graag wat minder slaap nodig heb in de dag

Wat maakt de stad slim:
Het vastgoed

Post Covid 19, waar kijk je het meest naar uit:
Festival bezoeken

Beste sportprestatie:
Marathon binnen 3.45

Sander van der Wolf
ontwikkelmanager/
teamleider VORM
Ontwikkeling

De lekkerste koffie:
De zwarte koffie bij mij thuis

Favo public space:
Ik vond het Hofbräuhaus in München afgelopen maand wel erg gezellig

Favoriete winkel:
Bol.com

Mooiste gebouw:
De Haagse Passage

Mooiste straat:
Lange Voorhout

Eerste herinnering aan Den Haag:
Mijn vader werkte voor de PIT (KPN) in Den Haag

Gebruik van deelmobiliteit, eerste stap naar meer gedeeld gebruik

Wat gaat echt goed in de stad:
Toevoegen van kwaliteit op plekken waar het echt effect heeft

En wat moet echt beter:
Aanbod van kwalitatieve woningen in het middensegment

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Het zwarte pad is altijd goed

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Als Rotterdammer houd ik het qua hardlopen en fietsen vaak wat dichterbij huis

Passie voor:
Muziek

Grootste inspiratie:
Mijn kinderen

Topserie Netflix:
The Americans

Favoriet vervoersmiddel:
De fiets

Uitdaging ontspanning:
Skiën

Gebruik van deelmobiliteit, eerste stap naar meer gedeeld gebruik

Wat gaat echt goed in de stad:
Toevoegen van kwaliteit op plekken waar het echt effect heeft

En wat moet echt beter:
Aanbod van kwalitatieve woningen in het middensegment

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Het zwarte pad is altijd goed

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Als Rotterdammer houd ik het qua hardlopen en fietsen vaak wat dichterbij huis

Passie voor:
Muziek

Grootste inspiratie:
Mijn kinderen

Topserie Netflix:
The Americans

Favoriet vervoersmiddel:
De fiets

Uitdaging ontspanning:
Skiën

PROVADA

THE REAL ESTATE MEETING POINT

26 | 27 | 28 OKTOBER 2021



ARASH AAZAMI: DE TOEKOMST VAN ENERGIE

26 OKTOBER
| 10:45 - 11:30 |
FORUM 1

PROVADA ENERGIEDEBAT

26 OKTOBER
| 12:00 - 12:45 |
FORUM 1

BEKIJK DE
SPREKERS!



STAD MOET MEE-BEWEGEN EN ZICH AANPASSEN'



‘De stad en de woningnood’ liggen Jeroen Lentze na aan het hart. Samen met Jeroen Lange van Studioschaeff Architecten transformeert hij in Den Haag al jaren oude loodsen, verwaarloosde panden, garages en complete straten. ‘Wij geloven in de evolutie van kleinschalig ingrijpen, maar nieuwe regelgeving maakt dat steeds moeilijker.’

Jeroen Lange (l), directeur Studioschaeff Architecten en Jeroen Lentze, directeur Lentze Property

Twintig jaar geleden verhuurde Lentze zijn eerste woning in Den Haag. Wat klein begon, groeide tijdens de financiële crisis uit tot zijn corebusiness. Vanuit Lentze Property belegt hij in woningen die hij eerst renoveert, transformeert of nieuw bouwt. Het is een belegger met hart voor zijn vastgoedportefeuille. Gedreven door een visie die draait om innovatie, effectiviteit, maatschappelijke betrokkenheid en duurzaamheid.

Tekst: Christine Stuenkel Beeld: Marcel Krijger

Sinds vijftien jaar werkt hij daarbij prettig samen met Studioschaeff Architecten, een bureau dat zich eveneens richt op herbestemming van bestaand vastgoed in complexe situaties. ‘Dat is de essentie van ons bureau’, vertelt Jeroen Lange die Studioschaeff in 2004 samen met Bas van den Broeck en Maarten Innemee oprichtte. ‘Net toen we in 2008 wat grotere opdrachten binnen haalden, stortte de markt volledig in. De woningmarkt zat vast, mensen konden geen kant op. Wij startten de websites ‘verbouwjeeigenhuis.nl’ en ‘dakopbouwendenhaag.nl’ en leerden verschillende mensen uit de vastgoedwereld kennen, onder wie Jeroen Lentze. Met hem hebben we inmiddels veel panden in de stad opgeknapt. Heel leuk om van iets slechts weer wat moois te maken, om kansen te zien op plekken waar niemand ze ziet.’

Dynamiek

Het kantoor van Studioschaeff Architecten staat op zo’n plek: de Scheepmakerstraat. ‘Vijftien jaar geleden kocht ik mijn eerste pand in deze straat’, vertelt Lentze. ‘Het was er donker: veel dichte luiken, opslagloodsen, hennepkwekerijen en weinig sociale controle. De straat had een louche uitstraling. Bijna elke woning kocht ik er op en van de stoffige, lege zolderverdiepingen en opslagruimten liet ik appartementen maken. Ook het kantoor van Studioschaeff, een voormalige garage, heb ik naar de straat gehaald. Geweldig, een architectenbureau in de Scheepmakerstraat, hoe gaaf is dat?!’



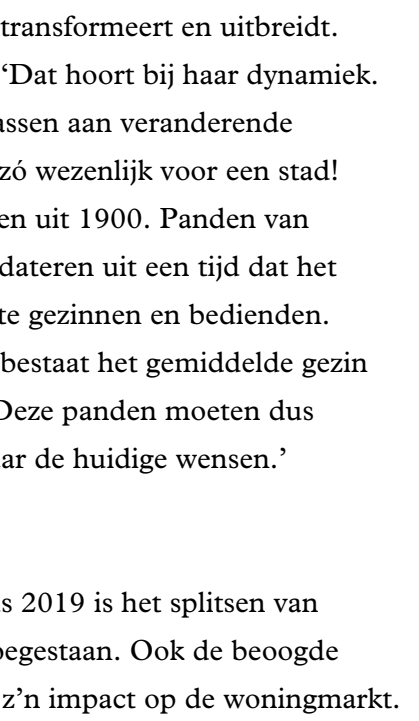
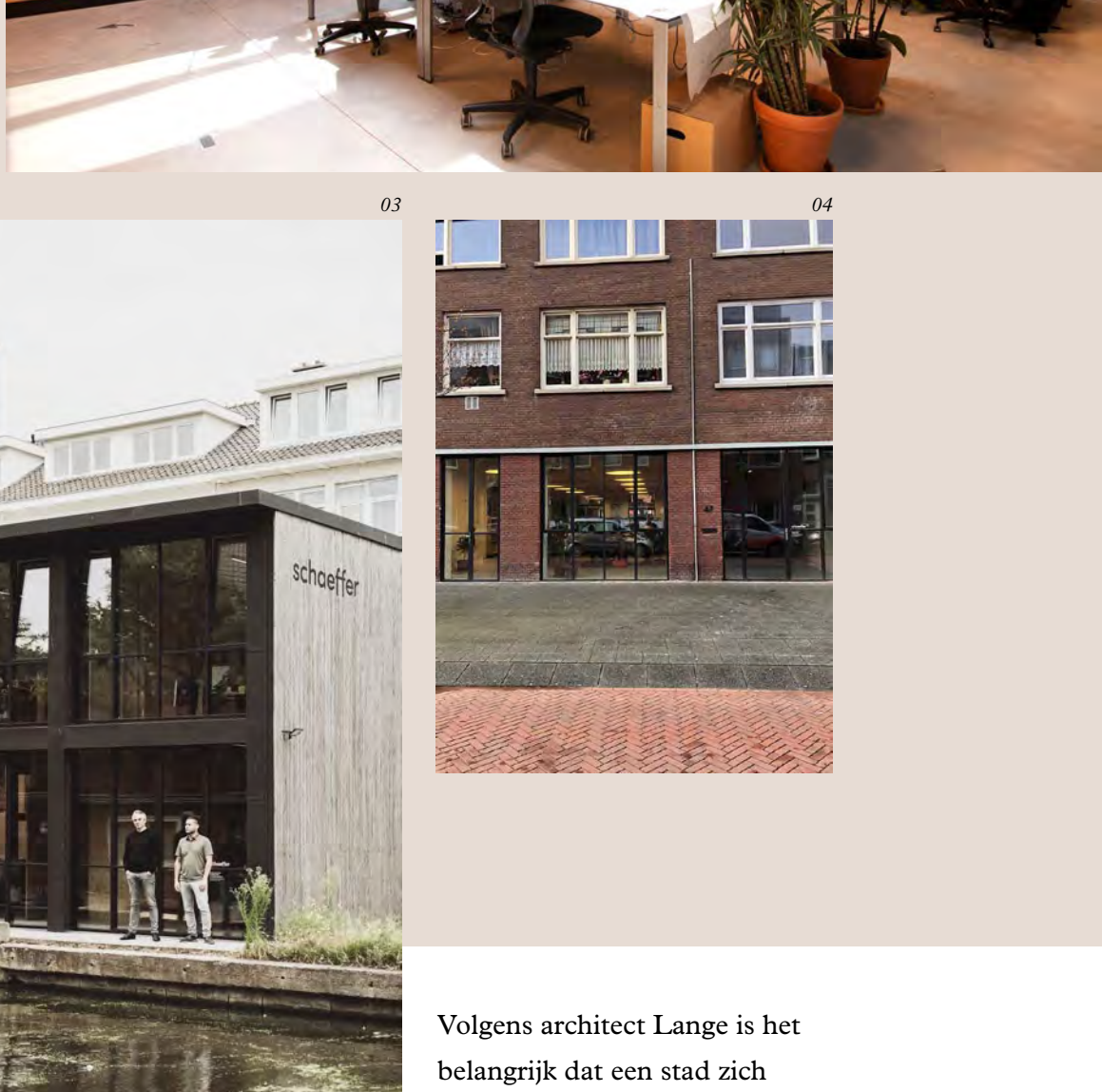
01 De garage is tot op het casco gestript.

02 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

03 Aan de achterzijde is het kantoor uitgebreid met een 2-laags aanbouw. Van louche achterzijde naar een mooie voorzijde aan het water!

04 De overheid deuren aan de voorzijde zijn vervangen door glazen puin. Een impuls voor de straat!

‘LEUK OM VAN IETS SLECHTS WEER WAT MOOIS TE MAKEN, OM KANSEN TE ZIEN OP PLEKKEN WAAR NIEMAND ZE ZIET’



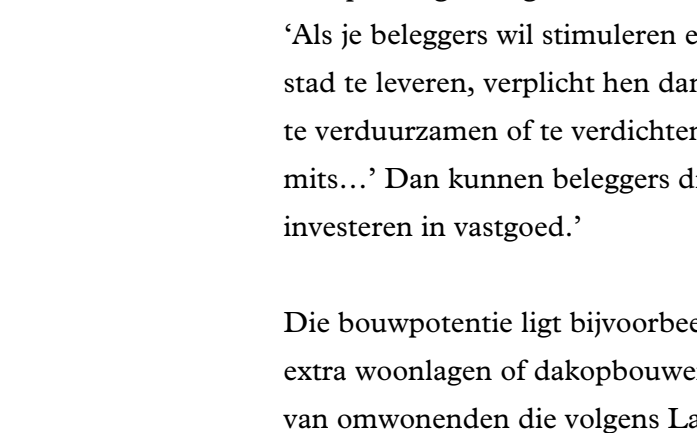
Volgens architect Lange is het belangrijk dat een stad zich transformeert en uitbreidt. ‘Dat hoort bij haar dynamiek.’

Ze moet meebewegen en zich aanpassen aan veranderende omstandigheden en wensen. Dat is zo wezenlijk voor een stad! Neem bijvoorbeeld grote herenhuizen uit 1900. Panden van meer dan 250 vierkante meter. Die dateren uit een tijd dat het leven er heel anders uitzag, met grote gezinnen en bedienden. Dat is veranderd. Volgens het CBS bestaat het gemiddelde gezin in Nederland nu uit 2,1 personen. Deze panden moeten dus getransformeerd kunnen worden naar de huidige wensen.’

Maatwerk

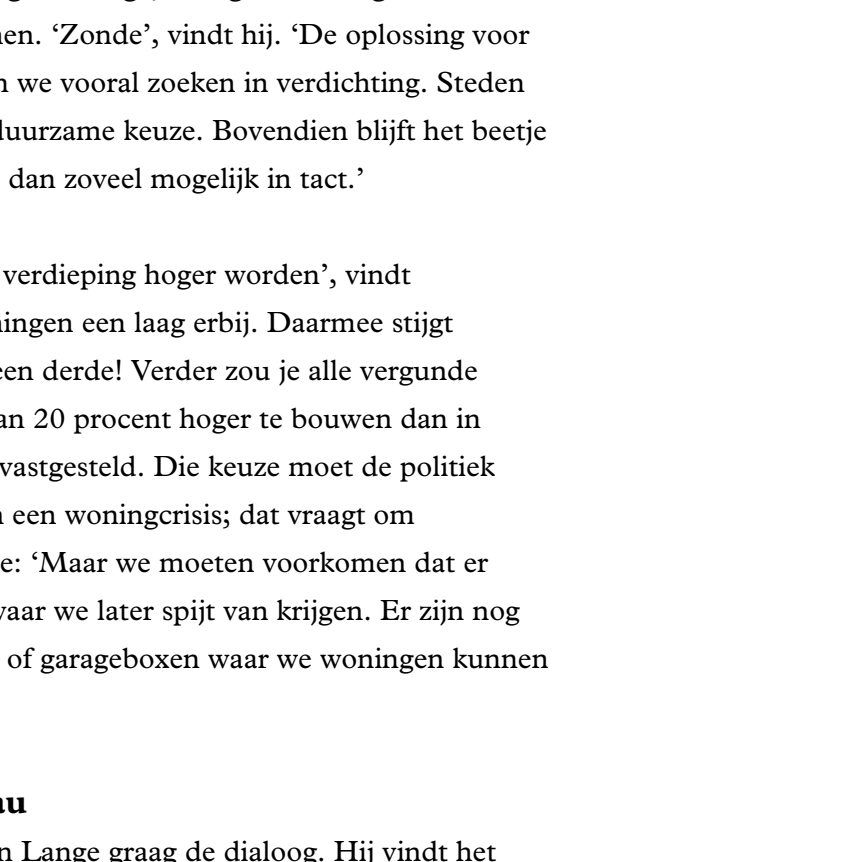
Daar ligt nu net het probleem. Sinds 2019 is het splitsen van woningen in Den Haag niet meer toegestaan. Ook de beoogde zelfbewoningsplicht van 2022 heeft z’n impact op de woningmarkt. ‘Ik zie steeds meer ontwikkelende beleggers wegtrekken uit de stad’, zegt Lange. ‘Om de uitwassen van huisjesmelkers tegen te gaan, worden alle vastgoedbeleggers aangepakt. Maar beleggers met visie en juiste intenties, zoals Lentze, steken heel veel geld en energie in vaak écht slechte panden. Particulieren beginnen daar niet aan, dus wie neemt dat stokje van hen over?’

Lentze begrijpt best wat een zorg kan zijn: dat de leefbaarheid onder druk komt te staan door de clustering van te veel te kleine wooneenheden. ‘Het verloop is bij dat type woningen vaak hoger, wat de sociale samenhang geen goed doet. Dat is een algemene trend in onze gehele samenleving. Meer maatwerk kan helpen. Er zijn grote domeinproblemen, zoals de Weteringkade en Rijswijkseweg, die vooral geschikt zijn voor eenpersoonshuishoudens, de grootst groeiende groep woningzoekenden. Daar kun je best kleinere wooneenheden realiseren. Je moet gerichte afwegingen maken per locatie, want de nieuwe regelgeving heeft een negatief effect op de prijs van woningen.’



01 Dit blok woningen had op de begane grond een laagstaande kantoorfunctie. Het bestemmingsplan maakte een extra bouwlaag op het bestaande bouwvlak mogelijk.

02 De begane grond is omgezet naar circa 20 woningen voor studenten. Het blok is met een extra laag woningen uitgebreid. Verdichting genereert verbetering van de straat!



03 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

04 Aan de achterzijde is het kantoor uitgebreid met een 2-laags aanbouw. Van louche achterzijde naar een mooie voorzijde aan het water!

05 De overheid deuren aan de voorzijde zijn vervangen door glazen puin. Een impuls voor de straat!

06 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

07 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

08 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

09 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

10 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

11 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

12 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

13 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

14 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

15 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

16 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

17 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

18 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

19 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

20 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

21 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

22 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

23 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

24 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

25 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

26 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

27 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

28 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

29 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

30 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

31 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

32 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

33 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

34 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

35 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

36 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

37 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

38 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

39 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

40 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

41 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

42 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

43 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

44 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

45 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

46 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

47 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

48 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

49 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

50 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

51 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

52 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

53 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

54 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

55 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

56 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

57 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

58 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

59 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

60 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

61 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

62 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

63 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

64 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

65 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

66 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

67 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

68 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

69 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

70 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

71 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

72 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

73 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

74 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

75 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

76 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

77 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

78 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

79 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

80 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

81 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

82 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

83 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

84 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

85 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

86 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

87 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

88 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

89 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

90 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

91 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

92 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

93 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

94 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

95 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

96 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

97 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

98 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

99 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

100 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

101 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

102 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

103 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

104 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

105 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

106 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

107 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

108 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

109 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

110 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

111 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

112 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

113 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

114 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

115 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

116 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

117 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

118 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

119 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

120 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

121 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

122 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

123 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

124 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

125 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

126 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

127 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

128 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

129 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

130 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

131 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

132 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

133 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

134 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

135 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

136 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

137 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

138 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

139 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

140 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

141 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

142 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

143 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

144 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

145 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

146 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

147 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

148 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

149 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

150 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

151 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

152 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

153 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

154 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

155 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

156 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

157 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

158 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

159 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

160 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

161 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

162 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

163 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

164 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

165 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

166 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

167 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

168 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

169 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

170 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

171 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

172 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

173 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

174 Het pand is op duurzame wijze over opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

DEN HAAG ZAL AMARE IN DE ARMEN SLUITEN ALS ‘HUIS VOOR CULTUUR, EDUCATIE, EVENTS EN ONTMOETING’

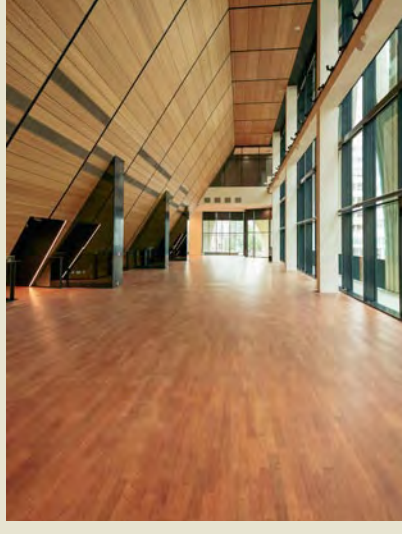
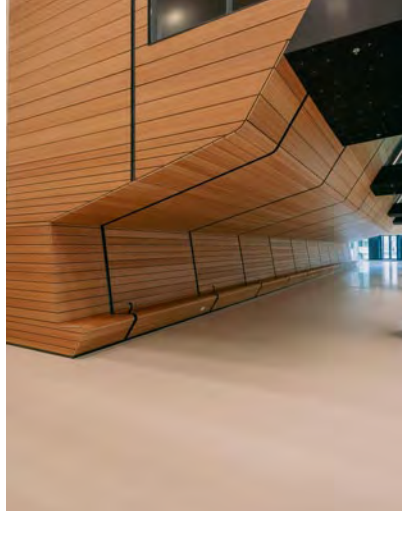


Het heeft tijd nodig, want de bouw van ‘cultureel knooppunt’ Amare aan het Spuiplein in Den Haag is gepaard gegaan met veel politiek rumoer dat tot op de dag van vandaag voortduurt en breed wordt uitgemeten in de media. Maar als straks de rust is weergekeerd, is de stellige overtuiging van DVP, zullen ook inwoners van de Hofstad Amare steeds meer op waarde weten te schatten als hoogstaand, waardevol en duurzaam ‘huis voor cultuur, educatie, events en ontmoeting’.

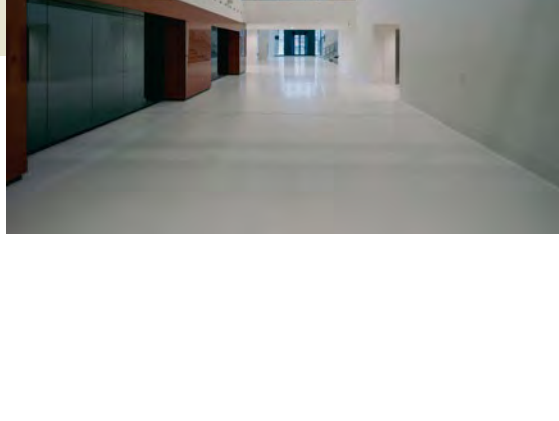
Naar een ontwerp van JCAU (Jo Coenen) en NOAHH (Patrick Fransen), is Amare tot stand gekomen via een Design, Build & Maintain-constructie tussen de gemeente Den Haag en de VolkerWessels-dochterondernemingen Boele & van Eesteren en Visser & Smit Bouw. Beide bouwbedrijven gingen daartoe de bouwcombinatie Cadanz aan, waarbij DVP namens de gemeente als gedelegeerd opdrachtgever fungeerde en de projectdirecteur leverde.

Beeld:
Marcel Krüger

Als Amare dit najaar officieel wordt geopend, zal het laatste woord in de Haagse gemeenteraad er nog niet over zijn gezegd. DVP is er van overtuigd dat de inwoners van de Hofstad het nieuwe gebouw aan het Spuiplein gaandeweg steeds meer in de armen zullen sluiten als hún ‘huis voor cultuur, educatie, events en ontmoeting’. Met een knipoog naar de naam Amare, wat in het Italiaans ‘liefhebben’ betekent, zijn er namelijk simpelweg teveel aspecten aan het nieuwe culturele knooppunt van Den Haag die uitnodigen om er op z’n minst affectie voor te hebben - en misschien zelfs wel van te houden.



‘VERDEELD OVER EEN TOTAAL VLOEROPPERVLAK VAN CA. 56.000 M² TELT AMARE IN TOTAAL 1.200 RUIMTEN, WAARONDER VIER ZALEN DIE RUIMTE BIEDEN AAN ENKELE DUIZENDEN BEZOEKERS’



Unieke filosofie

In de eerste plaats komt dat door de unieke filosofie achter Amare, dat er net als het gemeentehuis ernaast niet voor de elite is maar voor alle inwoners van Den Haag. In het hart van de stad hebben de Dr Anton Philipszaal en het Lucent Danstheater daarom plaatsgemaakt voor een nieuw, markant en uiterst duurzaam gebouw, dat zijn gelijke in Europa niet kent. Deels is dat een kwestie van adel verplicht, want Amare gaat onderdak bieden aan vier gerenommeerde culturele organisaties met een naam en faam die tot ver buiten de landsgrenzen reikt: het Residentie Orkest, het Nederlands Dans Theater, het Koninklijk Conservatorium en het Zuiderstrandtheater.

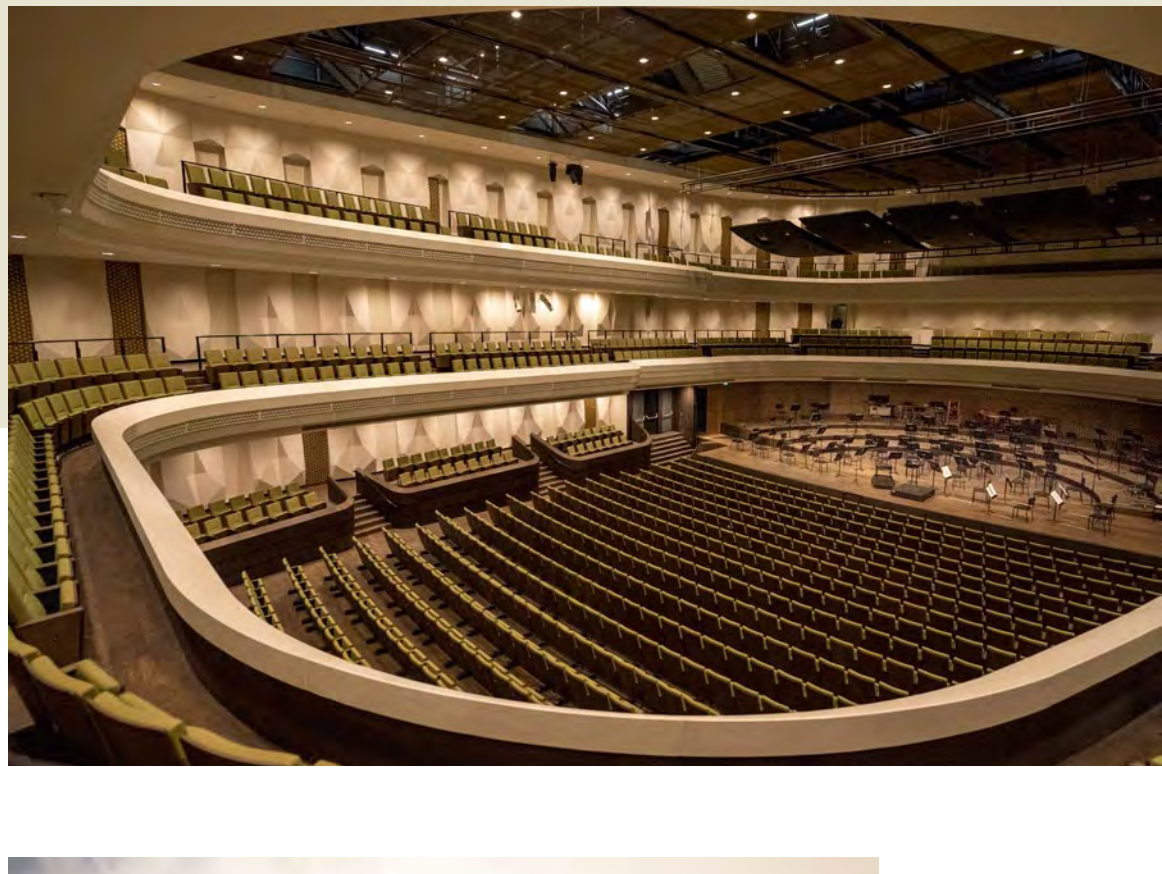
Verdeeld over een totaal vloeroppervlak van ca. 56.000 m² telt Amare in totaal 1.200 ruimten, waaronder vier zalen die ruimte bieden aan enkele duizenden bezoekers. Daarnaast zijn er twee restaurants, een congrescentrum, studio's, leslokalen en heel veel openbare binnenruimte die openstaat voor initiatieven van andere culturele instellingen én inwoners van Den Haag. Zo gaat Amare naar het voorbeeld van Centquatre in Parijs een van de foyers gebruiken als een grote openbare repetitieruimte, waar iedereen onder de noemer ‘Open Amare’ zelf zijn kunsten mag beoefenen.

Optimale geluidsbeleving

Dat de bouw van Amare bijna 211 miljoen euro heeft gekost, komt niet alleen omdat het in alle opzichten een enorm gebouw is met alleen al kilometers aan gangen. Illustratief voor de hoogte waarop de verschillende gebruikers de lat leggen bij de nieuwbouw zijn de 42.000 afzonderlijke eisen, voortgekomen uit het Programma van Eisen (PvE). Het heeft geresulteerd in een theaterzaal met een capaciteit van 1.500 personen, een concertzaal (2.500 personen), ensemblezaal (600 personen) en een repetitiezaal (200 personen) die stuk voor stuk hun eigen vorm en atmosfeer hebben. De hoogwaardige ruimten moesten bovendien voldoen aan extreem hoge akoestische eisen, die werden ondervangen door de vier zalen als het ware ‘los’ in het gebouw te plaatsen. Daardoor blijven de geluidstrillingen binnen de zaal en ondervinden de zalen onderling geen hinder van elkaar. De vier zalen zijn bovendien voorzien van akoestische voorzieningen als instelbare plafonds, panelen en gordijnen, die een optimale geluidsbeleving garanderen die zijn gelijke in binnen- en buitenland niet kent.



‘DE VIER ZALEN VAN AMARE ZIJN VOORZIEN VAN AKOESTISCHE VOORZIENINGEN, DIE EEN OPTIMALE GELUIDSBELEVING GARANDEREN DIE ZIJN GELIJKE IN BINNEN- EN BUITENLAND NIET KENT’



De bouw van Amare was niet alleen in technisch en akoestisch opzicht een hoogstandje. Op een kleine plot in het centrum van Den Haag, aan een doorgaande wandelroute waar in de toekomst Turfplaza wordt gecreëerd, stelde ook de locatie en de bouwlogistiek de bouwers voor grote uitdagingen. Ook de duurzaamheidsambities waren hoog: in het verlengde van het bouwproces wordt Amare BREEAM-NL Excellent-gecertificeerd, wat onder andere is terug te zien in veel aandacht voor het energie- en waterverbruik, de materialisatie en het welzijn van de gebruikers en de omgeving.

Voor altijd...

Amare mag, in het Italiaans ‘liefhebben’ betekenen, de naam verwijst naar diezelfde taal ook naar de ligging van Den Haag aan zee (‘a mare’). Daar, in Scheveningen, was DVP in 2014 ook nauw betrokken bij de bouw van het Zuiderstrandtheater (zie kader). Van meet af aan was het de bedoeling dat het circulaire gebouw weer zou worden afgebroken (en elders weer opgebouwd) zodra Amare in gebruik kon worden genomen. Mede door de ligging in het havengebied werd het Zuiderstrandtheater bepaald niet met open armen ontvangen door de inwoners van Scheveningen, die het tijdelijke theater echter al snel enthousiast in de armen sloten. ‘Van cultuurbunker tot publieksliedje’ vatte Omroep West de situatie afgelopen zomer bondig samen. Nog geen zes jaar later en nog geen vier kilometer landinwaarts zou die geschiedenis zich zo maar kunnen herhalen met Amare, dat in de Verenigde Staten wordt gebruikt als meisjesnaam en in die context een veelzeggende betekenis heeft: voor altijd.

Zuiderstrandtheater: demonteren, niet slopen

Amare neemt nog dit jaar de functie van het Zuiderstrandtheater over, maar het is niet de bedoeling dat het gebouw op het Norfolkterrein in Scheveningen op traditionele wijze wordt gesloopt. Demonteren en elders hergebruiken is het devies, als het aan de Haagse gemeenteraad ligt. Op een steenworp afstand van het strand, telt het Zuiderstrandtheater ruim 1.000 zitplaatsen. Het theater werd in de nazomer van 2014 opgeleverd, voor een gebruiksperiode van maximaal vijf jaar. Al tijdens de ontwikkel- en bouwperiode van nog geen anderhalf jaar, werd in het ontwerpteam onder leiding van DVP al nadrukkelijk rekening gehouden met een tweede leven voor het gebouw. Dat was onder andere terug te zien in het materiaalgebruik en de toegepaste bouwmethodiek. Het theater is als een traditionele bedrijfshal opgetrokken, inclusief een demontabele staalconstructie. Aan de akoestische eisen werd voldaan door rond de theaterzaal prefab gestapelde betonnen elementen te gebruiken. De stoelen in het Zuiderstrandtheater waren al afkomstig uit een ander theater en beginnen straks dus mogelijk aan een derde of vierde leven. Op de locatie van het Zuiderstrandtheater worden appartementen gerealiseerd.

WILLEMSPARK: GROEN EN VEILIG WONEN IN HARTJE DEN HAAG



Nico Hoogendoorn
directeur Palladium
Group Nederland

Groen en veilig wonen in hartje stad met parkeerplek voor de deur en alle voorzieningen om de hoek? Dat kan! In Willemspark Den Haag. Naast expats kiezen ook steeds meer senioren voor deze strategische en stijlvolle woonlocatie. Geen wonder, zegt Nico Hoogendoorn. ‘Voor mensen die op de top van de markt hun huis willen verkopen en in hun volgende levensfase rustig en onbezorgd willen huren, is dit een unieke kans.’

Palladium Group is een Italiaanse vastgoedbelegger met respectabele wortels. Het bedrijf is al meer dan 100 jaar oud. Het geheim van dit succes: beleggen voor de lange termijn, met gevoel voor bijzonder vastgoed en oog voor detail. Dat uit zich in een portefeuille die uitblinkt in stijlvolle panden. Palladium kiest bewust voor kwaliteit boven kwantiteit. In Den Haag heeft het bedrijf 10 panden, waaronder het monumentale flatgebouw Willemspark aan de Zeestraat: een rustige, groene oase in hartje binnenstad. Onder de naam Duin Vastgoed verhuren we het merendeel van ons vastgoed in Den Haag en ook het Willemspark.

Tekst
Petra Pronk
Beeld
Peter van Aalst

Willemspark is een stijlvol, monumentaal pand met geschiedenis. Gebouwd tussen 1928 en 1931 als luxe woonhotel, heeft het verschillende bestemmingen gehad. Zo was Willemspark het hotel voor mensen die per boot naar Indië gingen. Tijdens de Tweede Wereldoorlog werd het ingenomen door de Duitse bezetter en in 1959 vond het Ministerie van Sociale Zaken hier onderdak. Begin jaren negentig transformeerde Palladium Group als nieuwe eigenaar het pand terug naar zijn oorspronkelijke bestemming: wonen.

Diversiteit
Willemspark bestaat uit 67 luxe appartementen, verdeeld over 7 woonlagen in drie vleugels. De hoogste verdiepingen bieden een schitterend uitzicht over Den Haag. Er zijn 2-, 3- en 4-kamerappartementen, in oppervlakte variërend van 50 tot 170 m². De prijs varieert van 1.200 tot 3.000 euro. Elk appartement heeft zijn eigen indeling en zijn eigen unieke kenmerken. Dankzij de grote diversiteit is Willemspark geschikt voor verschillende doelgroepen, van alleenstaanden tot gezinnen, van jong tot oud en van ambassadeur tot assistent.

Voorzieningen
Bewoners kunnen gebruikmaken van diverse voorzieningen en services, zoals een fraaie tuin met grote bomen en een vijver. Een uniek stukje natuur. Parkeren kan op het afgesloten parkeerterrein. De auto voor de deur, waar vind je dat nog in de binnenstad? Wie dat wil, kan er ook een garage bijhuren. Verder is er een huismeester als aanspreekpunt voor vragen en het uitvoeren van kleine reparaties.



‘Het grootste deel van onze huurders bestaat uit ambassadepersoneel, expats of toeleveranciers van Shell. Daarnaast is het ook een prima plek voor welgestelde ouderen die toe zijn aan een volgende stap. Zeker in de huidige markt kan het interessant zijn om je huis te verkopen en te kiezen voor huren met een uitstekende service. Hier zit je op een veilige plek middenin de stad, alles gelijkvloers en met alle voorzieningen om de hoek, en op de bovenste verdiepingen een fabelachtig uitzicht. Dat spreekt een groeiende groep mensen aan.’

Het complex dateert uit 1931. Hoe is het gesteld met het comfort?
‘Het mooie van Willemspark is dat het een stijlvolle buitenkant combineert met een moderne binnenkant. Wij voegen graag waarde toe aan een pand en zorgen voor een inrichting die van alle gemakken is voorzien. Zo zijn we nu bezig met de modernisering van de keukens, badkamers en vloeren. De meeste Nederlandse huurders houden van een strakke, eigentijdse inrichting en zijn enthousiast over de gerenoveerde appartementen, terwijl mensen uit andere culturen vaak de voorkeur geven aan de oorspronkelijke terracottategels, blauwe keukens en soms ook nog vloerbedekking. Die keuze is er momenteel nog.’

Wat maakt Den Haag tot een aantrekkelijke woonstad?
‘Den Haag steekt in veel opzichten gunstig af tegen de andere grote steden. Het is een vriendelijke, rustige en veilige stad met veel internationale organisaties. Dat laatste is heel bepalend voor de sfeer. Mensen uit verschillende culturen wonen hier in goede harmonie samen. Dankzij de vele parken is het ook een groene stad. Je kunt hier prima recreëren zonder dat je elkaar in de weg zit. Ook de brede kuststrook is een grote plus. Met de directe tram naar Scheveningen zit je zo op het strand. De stad is goed bereikbaar, zowel met auto als met het openbaar vervoer. En ook qua cultuur kun je hier prima uit de voeten. Er is hier voor elk wat wils. En, ook niet onbelangrijk: wonen is hier nog heel betaalbaar! Het komt geregeld voor dat we mensen uit Amsterdam of Rotterdam hebben die hier naartoe verhuizen. Dat is niet voor niets.’

Wat vind je zelf van Den Haag?
‘Hoewel ik hier niet ben geboren, woon ik er al wel 10 jaar met veel tevredenheid. Ik geniet volop van de verschillende culturen die hier door elkaar heen wonen. Ook prettig: Den Haag heeft alle faciliteiten van een grote stad, maar er heerst toch een heel relaxte sfeer. En dat je binnen een kwartier op Scheveningen of Kijkduin zit, is natuurlijk fantastisch!’

Wat vind je belangrijk in je rol als verhuurder?
‘Wij doen graag iets extra’s. Als je als huurder een stevige prijs betaalt, mag je ook een goede service verwachten. Dus doen wij er alles aan om te zorgen dat onze huurders zich thuis voelen en snel hun weg vinden in de omgeving. We zijn er trots op als onze huurders tevreden zijn. Daar doen we ons uiterste best voor, en dat krijgen we ook terug uit reviews: mensen zijn bijzonder tevreden over onze service. En als onze huurders tevreden zijn, zijn wij dat ook.’

Wat is je advies aan mensen die interesse hebben?
‘Wonen met zoveel pluspunten is vrij uniek. Dus als je denkt dat Willemspark iets voor jou kan zijn, plan dan vooral een vrijblijvende bezichtiging in.’

Is Palladium alleen actief in het hogere segment?
‘Zeker niet. We nemen onze maatschappelijke verantwoordelijkheid en zijn ook actief in de middenhuur en sociale huur. Zo zijn we in Delft bezig met het upgraden van een kantoren- en bedrijfstrook aan de Motorenweg, als onderdeel van de gebiedsvisie voor stationsgebied Delft Campus. Delft heeft een grote behoefte aan studentenhuusvesting. Daar willen wij een bijdrage aan leveren. Met de herinrichting van dit gebied creëren we samen met de gemeente Delft en andere ontwikkelaars een levendige woon- en werkomgeving die prima geschikt is voor studenten.’



Nico Hoogendoorn directeur Palladium Group Nederland	Beste restaurant: Een aantal bij de Dr. Lelykade	Persoonlijke City secret: De treintjes in het Zuiderpark, nostalgie en veel kinderplezier	parkeergarages bouwen kunnen we nu wel
De lekkerste koffie: Italiaanse koffie uiteraard	Eerste herinnering aan Den Haag: Dansen in de Marathon	Welke mensen maken echt verschil in Den Haag: De mensen die stad elke dag mooi houden	En wat moet echt beter: Het onderhoud van de infrastructuur, plannen is een kunst
Favo public space: Anna Paulownaplein met zon!	Mooste gebouw: Het Willemspark, met het uitzicht op het Vredespaleis	in Den Haag: Een mooie tuin op een plat dak	Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt: Een rondje Kijkduin ff uitwaaien
Mooiste winkel: De Haagse winkeliers die geïnteresseerd zijn in hun klanten	Mooste straat: De Denneweg	Wat gaat echt goed in de stad: Tunnels graven en	Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen: Met de fiets van achter Kijkduin tot het Zwarte Pad in Scheveningen
			Passie voor: Sport en tevreden klanten
			Favoriet vervoersmiddel: De Haagse tram
			Ultieme ontspanning: Dagje strand met de kids, ze scheppen het hele strand om...
			Beste sportprestatie: Wereldkampioen voetbal als het er ooit wel van komt
			Guilty pleasure: Gewaarschuwd mensen die toch een zwarte skipiste afgaan
			Beste advies: Doe dingen waar je goed in bent, en doe dingen waar je niet goed in bent niet
			Waaruit bestaat een

Grootste inspiratie: Elke dag iets beter doen dan de dag ervoor	perfecte dag voor jou: Een perfecte mix van spannende ontspanning
Dit raakt mij persoonlijk: Aardige mensen die elkaar onnodig beledigen	Voor wat in het leven ben je het meest dankbaar: Dat ik gezond ben en het hier relatief veilig is
Topserie Netflix: Breaking Bad	Is er iets waarvan je al heel droomt: Een reis naar Nieuw-Zeeland en Australië
	Als je morgen wakker zou kunnen worden met een goede eigenschap of talent erbij, wat zou dat zijn: Het geduld hebben om lang op iets simpels te wachten
	Wat maakt de stad slim: Als het lukt, slimme oplossingen om het woningkort heel snel aan te pakken
	Post Covid 19, waar kijk je het meest naar uit: Mijn buitenlandse collega's weer eens zien!



GEPOSITIONEERD IN ROTTERDAM®

Vanuit het hart van o10, maken we een sterk merk van ieder gebouw, project of gebied. Waar dan ook...

Benieuwd naar onze kracht?

Kijk op prsc.nl of bel voor een kennismaking naar 06 - 526 841 62



FASTGOEDCOMMUNICATIE

DE DERDE DINSDAG VAN SEPTEMBER

de *Haagse*
VASTGOEDWEEK

Ik schrijf deze column direct na het weekend dat Max Verstappen tot plezier van velen de Formule 1 race op Zandvoort heeft gewonnen. Zelf ben ik dit weekend naar Den Haag geweest voor een mini stedentrip samen met mijn gezin. Ons hotel lag recht tegenover de Hofvijver. Wellicht enigszins “geïnspireerd” geraakt door de recente nabijheid van het centrum van onze democratie dwalen mijn gedachten af naar Prinsjesdag. Dat is voor fiscalisten met name de dag dat er allerlei nieuw fiscaal heil en onheil over ons wordt uitgestort in de vorm van nieuwe en/of aangepaste belastingwetgeving. Ik vermoed dat het dit jaar wel zal meevallen. Het kabinet is immers demissionair. Toch zijn er een aantal zaken die fiscaal wellicht anders kunnen. Of het daarmee beter wordt weet ik niet, maar het is wel goed om er over na te denken.

Een voorbeeld daarvan is de eigen woning. Zo’n 10 jaar geleden (midden in de financiële crisis) is het overdrachtsbelastingtarief voor woningen verlaagd van 6% naar 2% om de woningmarkt te stimuleren (en daarmee eigenlijk bedoelt als tijdelijke maatregel). Begin dit jaar is daar voor “starters” jonger dan 35 jaar zelfs een vrijstelling aan toegevoegd. De woningmarkt is op dit moment echter totaal anders dan de markt die 10 jaar geleden aanleiding gaf voor de tariefsverlaging. De vraag die dan op komt is of het niet gewenster zou zijn het tarief voor de eigen woning weer op te hogen naar het reguliere tarief van 8%. Uiteraard wordt een woning dan duurder door meer overdrachtsbelasting. Anderzijds heeft de vrijstelling die begin dit jaar voor starters jonger dan 35 jaar is ingevoerd een prijsopdrijvend effect gehad in een markt die oververhit was en is. Een tariefsverhoging zou dan eventueel als “bluswater” kunnen dienen. Het is overigens een illusie dat met een dergelijke verhoging de heersende woningnood zou kunnen worden opgelost. Dat heeft een andere oorzaak die voornamelijk is gelegen in een gebrek aan passend aanbod.

Een andere vraag die gesteld zou kunnen worden is of de eigen woning eigenlijk wel in box I thuis hoort. Alle andere bezittingen en schulden zitten immers, in beginsel, in box III. Een belangrijke reden voor het in box I onderbrengen van de eigen woning was destijds de stimulering van eigenwoningbezit middels hypotheekrenteaftrek. Door de huidige lage rente is het effect van de aftrekbaarheid van de rente echter in veel gevallen heel beperkt geworden. Het financiële effect van de renteaftrek is zo beperkt dat zelfs, naar ik begriip, in veel gevallen weer wordt gekozen voor een (deels) aflossingsvrije financiering voor de eigen woning. Een aflossingsvrije financiering voldoet niet aan de voorwaarden

(tenzij sprake is van een overgangssituatie) voor hypotheekaftrek van rente in box I. Daarmee komt deze financiering in box III terecht terwijl de eigen woning in box I blijft. Gezien de huidige lage rente zou het thans een geschikt moment kunnen zijn om zowel de eigen woning als de bijbehorende financiering naar box III te “verhuizen”. Daarbij moet wel heel zorgvuldig worden gekeken hoe een dergelijke wijziging voor diverse situaties uitpakt.



René Maat
*Belastingadviseur en
partner Rechtsaete Vastgoedadvocaten
en Belastingadviseurs*

GEMEENTE MIST KANS MET ADO EN STADION

de *Haagse*
VASTGOEDWEEK

Het is een trend om nieuwe stadions te benutten als vliegwiel voor het verhogen van de lokale economische waarde. Met de Johan Cruijff ArenA, de thuishaven van Ajax, als blauwdruk. In Amsterdam heeft een gemeentelijke bijdrage van 32 miljoen euro binnen 25 jaar geresulteerd in het economisch best renderende gebied van Nederland. Met jaarlijks 3.6 miljard euro draagt de vierkante kilometer rond het stadion het meeste bij aan de nationale economie.

Hoe zit dat met het Cars Jeans Stadion van ADO Den Haag? Wie de top 40 van de meest rendabele locaties van ons land bekijkt, ziet zes Haagse gebieden opdoemen, met de omgeving rond de ministeries en het Centraal Station (2.5 miljard euro) als vijfde het hoogste genoteerd. Daarna volgen Station Laan van NOI (15de/1.3 miljard), Binckhorst/Voorburg-West (18de/1.2 miljard), Stationsbuurt Rijswijk (34ste/964 miljoen), Laakhaven (35ste/963 miljoen) en Willemspark/Zeeheldenkwartier (37ste/927 miljoen). Van het Forepark, waar het Cars Jeans Stadion alweer 15 jaar geleden is gebouwd, geen spoor.

En blijkt dat er eigenlijk nooit sprake is geweest van een breed uit te voeren projectplan voor het nieuwe voetbalcomplex bij het Prins Clausplein. Rond de eeuwwisseling was de gemeente Den Haag vooral gefocust om ADO uit de bebouwde kom te krijgen. Het klassieke Zuiderpark Stadion was verworpen tot een verzamelplaats van supportersrellen, die het leven in de omringende wijken steeds meer zou ontwrichten.

Een verlaten terrein in het bedrijfsgebied Forepark bood de gemeente uitkomst, waarna de door Ballast Nedam gebouwde thuishaven van ADO Den Haag (kosten 27 miljoen euro) op 28 juli 2007 door burgemeester Wim Deetman en sportwethouder Sander Dekker werd geopend.

Terwijl er aan de bouw van de ArenA een duidelijk economische visie ten grondslag lag, ontbrak die bij het nieuwe stadion van ADO Den Haag. Doelstelling was onder meer de revitalisering van de club, om zo het betaald voetbal in Den Haag weer duurzaam op het hoogste niveau terug te brengen. Verder het creëren van een belangrijke ontmoetingsplaats voor niet alleen de inwoners van Den Haag, ook voor ruim één miljoen mensen in regio Haaglanden. Daar is eigenlijk alles mee gezegd.

Bijna vijftien jaar lang wordt er in Forepark vooral gevoetbald, waarbij de gemeente als eigenaar het stadion en drie parkeerterreinen voor 1.030.500 euro per jaar aan ADO Den Haag verhuurd. Hoewel de club het complex commercieel mag exploiteren, stopt de teller bij 283.000 euro aan extra inkomsten via de huur aan Hommerson Casino Forepark en parkeergelden.

Ook het multifunctionele karakter wordt nauwelijks benut en blijft het bij het WK hockey in 2014 en een handvol concerten.

Gezien de deplorabele staat waarin ADO Den Haag verkeert is de ronkende ambitie, om de capaciteit van het stadion van 15.000 op termijn naar 30.000 uit te breiden, dan ook ver weg.

Terwijl rond de ArenA zich banken, theaters en multinationals hebben gevestigd, wordt het huidige Cars Jeans Stadion omringd door een bedrijvencomplex zoals vele anderen. Verder heeft een pas-de-deux tussen gemeente en stadion het Amsterdam Innovation

Arena opgeleverd, waar ideeën en technologieën worden ontwikkeld voor oplossingen op het gebied van mobiliteit, bereikbaarheid, crowd management, leefbaarheid, veiligheid, duurzaamheid, digitalisering en de coronacrisis.

Het staat allemaal in schril contrast met de dynamiek binnen Forepark. Waar weliswaar een fraai stadion is gebouwd, maar niet goed over de inhoud is nagedacht.

Oh, oh, Den Haag.



Jaap de Groot

Sportjournalist en columnist voor onder meer

Het Parool en BNR Nieuwsradio



NVM
BUSINESS-LID
JEROEN
STEENBERGEN
NADORP
BEDRIJFSMAKELAARS

LISETTE
NIJS
GEMEENTE
DEN HAAG

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 Nijs 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 Nijs 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 interessante 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 Kruijer

Central Innovation District

De oplossing van het gemeentebestuur vat Nijs 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 deauto of het openbaar vervoer. Niet voor niets concentreren veel plannen aan 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.’ Nijs: ‘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
halveerteege

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 meer waar willen maken in de uitvoering. Dat was onlangs dé reden om de ambtelijke organisatie op een andere manier te organiseren.’

Nijs 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 graag aan 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 niet 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 Nijs 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 Nijs merken dat het levensmotto van Steenbergen, zoals dat van 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 spreund 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.’ Nijs: ‘Dat vind ik een uitstekend idee.’



Lisette Nijs
directeur Projecten
Dienst Stedelijke
Ontwikkeling Gemeente
Den Haag

Mooste gebouw in Den Haag:
Natuurlijk het stadhuis
Mooste straat in Den Haag:
Er zijn vele mooie straten in Den Haag, ik loop altijd vanaf station Hollands Spoor naar het stadhuis over de Stationsweg. Dat is een prettige wandel route

Mijn eerste herinnering aan Den Haag:
Het strand in Scheveningen

Waar in de stad ben je graag als je even tijd

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

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

Passie voor:
Sporten

Topserie Netflix:
Ik ga liever sporten

Eye-opener tijdens de coronapandemie:
Hoe flexibel we met z’n allen kunnen zijn als

het moet

Voor wat in het leven ben je het meest dankbaar:
Na inspanning

Uitme ontspanning:
Is er iets waarvan je al heel lang droomt:

Mijn advies: dromen omzetten in daden



Jeroen Steenbergen
NVM Business-lid
Nadorp
Bedrijfsmakelaars

Mooste 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

Mooste straat in Den Haag:
Dan kies ik voor de allure, geschiedenis en uitstraling van het Lange Voorhout

Mijn eerste herinnering aan Den Haag:
‘In Den Haag daar woont een graaf...’ het standbeeld op de Lange Vijverberg, een bezoek met mijn ouders

aan Den Haag, waar wij langsliepen. En niet veel later FC Den Haag in het Zuiderpark 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

Favoriete winkel in Den Haag:
Betje en Barton Theekopers op de Denneweg

Beste restaurant van Den Haag:
Catch by Simonis

Passie voor:
Sporten

Topserie Netflix:
La Casa de Papel (seizoen 1)

Eye-opener tijdens de coronapandemie:
Minder hollen, meer stilstaan, enorme

verdieping van de gezinsband

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!

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

Is er iets waarvan je al heel lang droomt:
Niet zoveel eigenlijk, beetje sentimenteel maar misschien een manier vinden om langer bij de mooie momenten in je leven stil te kunnen blijven staan. Dat schijnt bij jezelf te beginnen...

RechtStaete

VASTGOEDADVOCATEN & BELASTINGADVISEURS



prag-
matisch



hoog-
waardig



ambitieu-
s



oplossings-
gericht

jarenlange
ervaring



vastgoed

Al 20 jaar bestaan wij als vastgoed niche kantoor en beschikken wij over de specifieke expertise die noodzakelijk is om onze cliënten helder en oplossingsgericht bij te staan. Onze adviseurs zijn niet alleen in staat onze cliënten van hoogwaardig advies te dienen, maar kunnen ook het verschil maken bij onderhandelingen en – ter voorkoming van – rechtsgedingen.

Aarzel niet contact met ons op te nemen, goede ondersteuning is immers onmisbaar!

Emmaplein 5
1075 AW Amsterdam
Postbus 75638
1070 AP Amsterdam

T +31 20 573 03 60
F +31 20 570 96 70
info@rechtstaete.nl
www.rechtstaete.nl

MODERNE BOUWTECHNIEKEN KOPPELEN AAN TRADITIONEEL VAKMANSCHAP

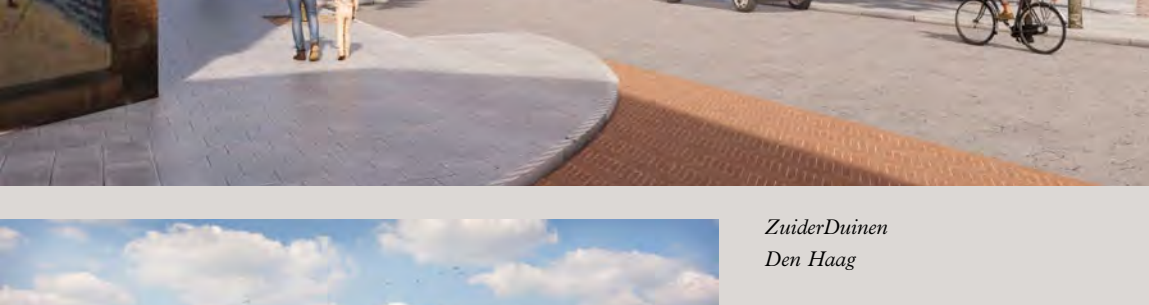


Ron Pronk (l) en
Stefan Spruit

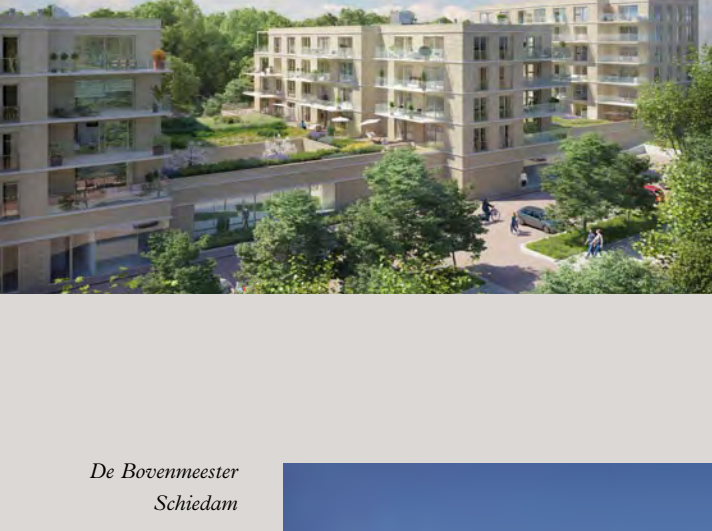
In twee jaar tijd ontwikkelde Niersman Bouw Haaglanden, opgericht door Bouwbedrijf Niersman uit Voorschoten, zich tot een aannemer van formaat. ‘Wij hechten aan professionaliteit en bouwkundige kwaliteit’, zegt Stefan Spruit die het bedrijf samen met Ron Pronk leidt. ‘Met onze kennis en kunde helpen wij opdrachtgevers hun bouwplannen te optimaliseren.’

Bouwbedrijf Niersman is een bijna 160 jaar oud familiebedrijf dat al langer naar uitbreidingsmogelijkheden zoekt. De nieuw opgerichte nevenvestiging in Haaglanden startte twee jaar geleden met het afbouwen van verschillende projecten in opdracht van Woningborg. Die zijn inmiddels allemaal afgerond. Met diverse nieuwe projecten in Den Haag en Leidschendam-Voorburg heeft het inmiddels voet aan de grond in de regio Haaglanden. De transformatie van het voormalige postkantoor aan de Fahrenheitstraat is een van de projecten in Den Haag. De 43 woningen die het daar realiseert vormen geen eenvoudige opgave, vertelt Stefan Spruit. ‘Maar het illustreert wel mooi hoe verouderd vastgoed weer van betekenis kan worden.’

Tekst:
Christine Stoenks
Beeld:
Marcel Krijger



Fahrenheitstraat
Den Haag



ZuiderDünen
Den Haag

‘HET UITERLIJK DOET ER ZEKER TOE, MAAR BOUWKUNDIGE KWALITEIT IS PAS ÉCHT BELANGRIJK’



De Bovenmeester
Schiedam

Levendigheid

Bouwen in het groen en op plekken waar gebouwen hun functie hebben verloren, heeft de voorkeur van Spruit. ‘Den Haag is nu erg gefixeerd op hoogbouw’, vindt hij, ‘maar ik betwijfel of daar, op langere termijn, de vraag van woningzoekenden ligt. Veel mensen willen toch graag een grondgebonden woning. Daarom ontkom je niet aan bouwen in het groen. Maar ook bijvoorbeeld oude schoollocaties zijn perfect geschikt voor kleinschalige woningbouw. Die hebben een behoorlijke omvang en liggen vaak in een gebied met al veel voorzieningen. In Schiedam realiseren wij zo’n project: De Bovenmeester. Er komen dertig appartementen en zestien grondgebonden woningen. Dit soort projecten voegen levendigheid toe aan plekken die hun functie hebben verloren.’

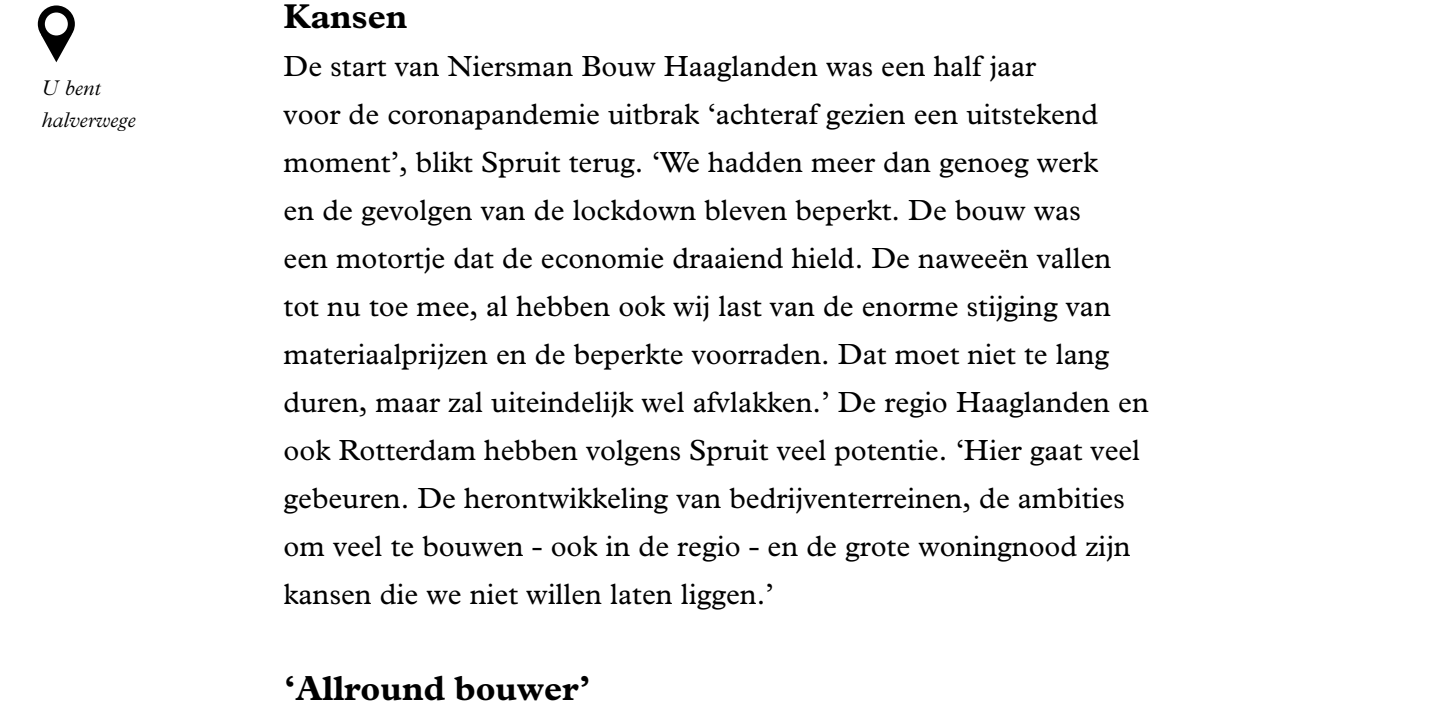
Plannen optimaliseren

‘Mensen van de praktijk’, noemt Spruit zijn 55 medewerkers.

Is Bouwbedrijf Niersman uit Voorschoten zowel bouwver als ontwikkelaar, de zusteronderneming in Haaglanden is puur aannemer, die zich onderscheidt met een sterke afdeling projectcoördinatie. ‘We zijn een jong bedrijf met relatief veel ervaren mensen’, vertelt Spruit. ‘Die kijken met een andere blik naar de creatieve ontwerpen van architecten en de ambities van ontwikkelaars. Projecten worden daardoor technisch beter en financieel sterker. Soms worden in het ontwerpproces dure keuzes gemaakt, waar ook betaalbare alternatieven voor zijn. Door als aannemer in een vroeg stadium bij de plannen betrokken te zijn, blijven projecten binnen het budget en is de planning haalbaar. De projectcoördinatoren optimaliseren de plannen en vergroten de efficiëntie.’



‘WE ZIJN EEN JONG BEDRIJF MET RELATIEF VEEL ERVAREN MENSEN’



U' bent
halvervege

Kansen

De start van Niersman Bouw Haaglanden was een half jaar voor de coronapandemie uitbrak ‘achteraf gezien een uitstekend moment’, blikt Spruit terug. ‘We hadden meer dan genoeg werk en de gevolgen van de lockdown bleven beperkt. De bouw was een motorje dat de economie draaiend hield. De naweën vallen tot nu toe mee, al hebben ook wij last van de enorme stijging van materiaalprijzen en de beperkte voorraden. Dat moet niet te lang duren, maar zal uiteindelijk wel afvallen.’ De regio Haaglanden en ook Rotterdam hebben volgens Spruit veel potentie. ‘Hier gaat veel gebeuren. De herontwikkeling van bedrijventerreinen, de ambities om veel te bouwen - ook in de regio - en de grote woningnood zijn kansen die we niet willen laten liggen.’

‘Allround bouwver’

Met de 43 energie neutrale, sociale huurwoningen in het voormalige postkantoor aan de Fahrenheitstraat, toont Niersman Bouw Haaglanden waar het voor staat: kwaliteit en professionaliteit. Bij deze binnenstedelijke transformatie komen alle dimensies aan bod: restaureren, renoveren en nieuwbouwen. Spruit: ‘De voorgevel restaureren we, het achterliggende deel renoveren en transformeren we tot appartementen, aangevuld met nieuwbouw. Alle woningen zijn duurzaam en betaalbaar. Het is een ingewikkeld proces maar geeft een mooie invulling aan verouderd vastgoed.’



Appartementen
Plaspoelkade A2
Leidschendam



Vlietvilla
Leidschendam-
Voorburg



Eirfoningen
Vliethaven
Leidschendam-
Voorburg

Met Vliethaven in Leidschendam realiseert Niersman Bouw Haaglanden zijn tot nu toe grootste project: op een voormalig bedrijventerrein start begin volgend jaar de bouw van een waterrijke, groene en duurzame wijk. Rondom een jachthaven komen 76 woningen: luxe villa's, tweekappers, rijtjeswoningen en appartementen. ‘Het wordt een heel divers verscheiden in Voorburgse stijl’, vertelt Spruit. Het uiterlijk doet er zeker toe, maar bouwver kwaliteit is pas écht belangrijk. Wat heb je eraan als je mooie huis lekt? Wij willen gewoon goede dingen bouwen. Want kwaliteit is altijd fijn. Wie bouwt, laat iets achter wat er nog heel lang staat. Dat is het mooie van dit vak.’

Plezier in werk

Niersman heeft veel vaste timmerlieden in dienst. ‘Absoluut een voordeel’, zegt Spruit. ‘Vaste krachten zijn sterker betrokken bij het eindproduct. Onze mensen zijn trots op wat ze maken.’ Zo’n vaste kern van eigen vakmensen ontstaat niet vanzelf. ‘We zijn een opleidingsbedrijf. Er gaat veel aandacht en energie naar onze leerling-timmerlieden. Maar dat verdient zich terug, doordat veel van hen uiteindelijk bij ons in dienst treden. Wij werken nauwelijks met ingehuurd vakkrachten.’

Het past in de visie van Spruit om goed voor zijn personeel te zorgen. ‘Mensen moeten verstand van zaken hebben, maar ook met plezier aan het werk zijn. Wie lol heeft in zijn vak, verzet veel werk. Daarom verzamel ik graag enthousiaste mensen om me heen en motiveer ik hen om het beste uit zichzelf te halen. Dat betekent ook: voortdurend bijscholen. Het is heel belangrijk dat mensen zich blijven ontwikkelen, want de techniek en regelgeving veranderen continu. Wij koppelen traditioneel vakmanschap aan moderne processen en werken altijd vanuit BIM-modellen. Onze timmerlieden weten zowel raad met ambachtelijk timmerwerk bij renovaties, als met prefab bouwsystemen bij nieuwbouw.’

Kwaliteit

De toekomst ziet Spruit positief in. ‘We zijn een goede organisatie met uitstekende vakmensen en de woningnood is niet zomaar opgelost. Dus kom maar op!’ Zijn visie op het vak draait om kwaliteit. ‘Vaak gaan discussies over ‘het plaatje’, weet hij. ‘Dingen moeten er leuk uitzien. Het uiterlijk doet er zeker toe, maar bouwver kwaliteit is pas écht belangrijk. Wat heb je eraan als je mooie huis lekt? Wij willen gewoon goede dingen bouwen. Want kwaliteit is altijd fijn. Wie bouwt, laat iets achter wat er nog heel lang staat. Dat is het mooie van dit vak.’



Stefan Spruit
directeur Niersman
Bouw Haaglanden

De lekkerste koffie:
Op ons kantoor aan het Schietlood 16 waar altijd lekkere koffie klaar staat

Favoriete winkel:
De Bijenkorf

Mooiste gebouw:
Vredespaleis

Mooiste straat:
Het Lange Voorhout

Persoonlijke City secret:
Het kantoor van Secrid (hier heb ik persoonlijk een bijdrage aan mogen leveren) is een pareltje op de Binckhorst

Welke mensen maken echt verschil in Den Haag:
Alle mensen die in de

stad wonen, werken, ondernemen en de stad besturen. Iedereen maakt op zijn eigen manier een verschil

Passie voor:
Bouwen

Grootste inspiratie:
Mijn ouders

Dit raakt mij persoonlijk:
Als mensen worden

buitengesloten
Topserie Netflix:
Dat is lastig. Ik heb wel een paar aanraders; Tabula Rasa, The Serpent, Narcos, La Casa De Papel, Peaky Blinders, Lupin

Favoriet vervoersmiddel:
Auto

Uitdaging:
Lekker op de bank hangen en een serie of film kijken

Beste sportprestatie:
Scoren voor mijn voetbalclub Stompwijk '92 in de eerste derby sinds jaren tegen het Zoeterwoudse SJZ

Guilty pleasure:
Hoewel ik weet dat er

gezondere dingen zijn kan ik erg genieten van een Tripel biertje op z'n tijd

Beste advies:
Hou het volgende in gedachte; 'men lijdt het meest onder het lijden dat men vrees en nimmer op komt dagen'

Waaruit bestaat een perfecte dag voor jou:
Uitslapen, naar het strand of het zwembad, een goed boek lezen, en lekker eten

Voor wat in het leven ben je het meest dankbaar:
Voor mijn gezondheid en dat van mijn gezin

PODCAST

ROELOF HEMMEN INTERVIEWT:

Gert Jan Kruijning- AAARCHITECTEN



PropTech is overal.



Zie jij de slimme mogelijkheden?

PropTech is overal aanwezig in bijna elk modern gebouw. Gebouwen beheren én optimaliseren is steeds meer een kwestie van techniek én hard nodig in deze uitdagende tijden. Slimme systemen die samenwerken. En in de toekomst nemen de technische mogelijkheden om vastgoed slimmer, duurzamer en flexibeler te maken alleen maar toe. Daarom werkt NVM Business aan productontwikkeling voor het bieden van een betere dienstverlening aan opdrachtgevers, op basis van verzamelde data. Ook voor jou.

NVM Business. Samen versnellen. <https://www.nvm.nl/nvm-business/>