DE LESSEN VAN (BINCKHORST) DEN HAAG

HAGENAARS EN HAGENEZEN

VNG PRESENTEERT

Haagse VASTGOEDWEEK

Den Haag gaat over de roep om betaalbare woningen, om het behoud van de groene corridors en daarmee de leefbaarheid, en natuurlijk over politiek. Het gemeentebestuur speelt een cruciale rol, vinden CEO Hans Meurs en directeur Concepten Eva Hekkenberg van VORM. 'Gelukkig is er een positieve draai gemaakt op bestuurlijk niveau. Nu kunnen we eindelijk doorpakken en de Haagse lessen uitrollen over Nederland.'

Beeld: *Marcel Krijger*

O, o, Den Haag

Als Hans Meurs en Eva Hekkenberg zich met koffie en thee direct storten op de inhoud - die van stedelijke ontwikkeling en alle uitdagingen die er in Den Haag liggen - trekt de CEO plots aan de rem.

Hans: 'Het zat wat verstopt in mijn geheugen, maar wist je Eva, ik heb een periode in Den Haag gewoond. In de jaren '80. Mijn vriendin (inmiddels mijn vrouw) ging toen werken in het Westeinde Ziekenhuis. Ik kwam net uit dienstplicht en was een broekie van 21 jaar.'

Eva: 'Je zit vol verrassingen Hans. Nee dat wist ik niet. Hoe was dat voor jou?'

Hans: 'Heftig! Ik was nog een jonge jongen. Opgegroeid in Ede. Gewend aan de bossen, de ruimte en de rust. We belandden zomaar op een bovenwoning in de grote stad. Voor mij was dat de eerste keer dat ik zelfstandig woonde. Dat was al een uitdaging op zich. En dan die stadsgeluiden, de herrie en het verkeer. Nu ik eraan terugdenk, zie ik het weer voor me.'

Eva: 'In welk deel van Den Haag woonden jullie toen?'

Hans: 'Eerst dichtbij het centrum - er ging een hele nieuwe wereld voor mij open op mijn fietsje - en later in de Vogelbuurt, met veel groen en ook nog eens dichtbij het strand. Heerlijk!'

Eva: 'Ik ken de stad vooral vanuit zakelijk oogpunt. De enige Nederlandse stad van formaat aan de Noordzeekust. Samen met de historische binnenstad biedt Den Haag veel woonkwaliteit. De hoogbouw en de skyline zullen we steeds dominanter gaan zien. Ze passen bij de verdichtingsopdracht die er ligt.'

Hans: 'En ga je er wel eens een dagje op stap?'

Eva: 'Geh hè, privé kom ik te weinig in Den Haag. Het is een stad waar je de weg moet kennen. Ik zou er eens een weekend heen moeten gaan om de stad écht te verkennen…'

Hans: 'Doen!'

Eva: 'Jij hebt Den Haag in de afgelopen decennia ongetwijfeld sterk zien veranderen! Als ik me zo vanaf de zijlijn in de stad verdiep dan vallen twee onderwerpen mij specifiek op: de balans tussen woonruimte en leefbaarheid en daarnaast de harde schreeuw om betaalbare woningen. Die vraagstukken komen we bij VORM natuurlijk dagelijks tegen.'

Hagenaars en Hagenezen

Hans: 'De roep om betaalbare woningen en meer gelijkheid tussen mensen is er al vanaf de jaren zeventig in Nederland en ook zeker in Den Haag. Van de huisjesmelkers tot en met de kraakbewegingen. Maar natuurlijk is er ook veel veranderd in de stad. Van de jaren vijftig tot de jaren negentig is er een krimp van de bevolking geweest in Den Haag. En juist in de afgelopen twintig jaar is de stad met 100.000 inwoners gegroeid. Een enorm percentage. Er wonen nu meer dan 550.000 mensen.'

Eva: 'Waar Amsterdam, Rotterdam en Utrecht een duidelijk signatuur hebben ondanks verscheidenheid, is Den Haag - als je het mij vraagt - echt een stad van uitersten.'

Hans: 'Ja, exemplarisch is het verschil tussen Hagenaars en Hagenezen. De eerste groep wonend in grote statige panden op de duingronden en de tweede groep in goedkopere volksbuurten op de veengronden met De Laan van Meerdervoort als scheidslijn. De diversiteit in de buurten van Den Haag is van oudsher beperkt en dat maakt het tot een gesegregeerde stad. Je zou het een sociaalgeografisch probleem kunnen noemen.'

Eva: 'Dat is historisch zo gegroeid en in de bebouwing verankerd. Dat verander je niet zomaar.'

Hans: 'En daarin ligt een opgave. De gemeente begrijpt nu heel goed dat de dynamiek van een stad gaat over de interactie tussen verschillende mensen. Den Haag is gemêleerd, divers, precies zoals jij zegt. Daar ligt een grote kans voor marktpartijen en direct een flinke uitdaging. Want niet alles is maakbaar. Je moet op je hoede zijn voor gentrificatie. Vastgoed kan natuurlijk wel helpen om meer gemixte wijken te krijgen. Doordat wij vooraf goed nadenken over een passend concept kunnen we een belangrijke bijdrage leveren aan de diversiteit binnen de wijken die wij ontwikkelen.'

Eva: 'Ons concept The Blox in de Binckhorst vind ik daar een heel mooi voorbeeld van. Door in het gebouw als het ware buurtjes te stapelen kun je slim diversiteit in een gebied creëren. Zonder dat het anoniem wordt, omdat we in dit concept een relatief klein aantal woningen hebben geclustered tot een buurt met een eigen sfeer en identiteit.'

E' loan hallorvoge

Binckhorst: de lessen van een pilot

Hans: 'De Binckhorst an sich is natuurlijk een bijzonder verhaal. De eerste plannen dateren uit 2009. Een voormalig industrieterrein met betoncentrales transformeren tot een gemengd gebied van wonen en werken….'

Eva: 'Ik heb me laten vertellen dat we eerst de locaties hebben verworven, zoals onder andere Binck City Park en One Milky Way. Nadat we plannen hadden gemaakt, moesten we in het voorjaar van 2019 om exact 00:00 ons online inschrijven. 's Nachts klikten collega's voortdurend op de online ruimtereserveringen in de hoop er een paar te bemachtigen. Uiteindelijk kregen we 50 procent van de geplande woningen uit het omgevingsplan. Genoeg voor al onze plannen.'

Hans: 'De kredietcrisis ging daar eerst aan vooraf en daarna was daar inderdaad die nacht, waarin de gemeente Den Haag vrijheid gaf aan de markt. Het omgevingsplan Binckhorst werd één van de pilots in Nederland waarbinnen toekomstige regelgeving van de Omgevingswet al toegepast zou worden. Een experiment met lef, maar ook met verbeterpunten.'

Eva: 'De conclusie is dat meer flexibiliteit voor bedrijven, bewoners én de vastgoedmarkt niet zomaar hand in hand gaan. Nieuwe ideeën en initiatieven aan de ene kant en aan de andere zijde bescherming van alle bestaande rechten. Dat leidt tot procedures, tot aan de Hoge Raad aan toe. Dat hebben we in overmaat gezien.'

Hans: 'Het heeft veel tijd gekost. En dat is ongelooflijk jammer.'

Eva: 'De wens om hoog segment, midden en sociale woningbouw samen te laten komen, vind ik juist voor Den Haag een goede keuze. Maar er zitten grenzen aan die dromen. Zowel voor mensen die er gaan wonen als voor de betaalbaarheid van die ontwikkelingen.'

Hans: 'Zo zijn er talloze voorbeelden, Eva. Niet alleen in Den Haag trouwens. Gelukkig heeft Binckhorst ons wel duidelijke lessen geleerd. En hebben we ondertussen ook vooruitgang kunnen boeken. Denk eens aan Binck Plaats, met appartementen én herenhuizen aan het water. Zowel voor hoge en lagere inkomensgroepen en dankzij de gemeenschappelijke tuin van 5.500 m² op het dak van de parkeergarage stimuleren we ontmoetingen tussen de verschillende groepen. Hier ben ik ontzettend trots op. Je kunt ontmoetingen niet afdwingen maar wel faciliteren! En dat hebben we gedaan.'

Kansen in 2023

Hans: 'In Den Haag, maar ook in andere steden liggen soortgelijke industrieterreinen die kansrijk zijn voor transformatie. De lessen die we de afgelopen jaren hebben geleerd, zijn de basis voor fantastische herstructureringen. Voor Den Haag en voor andere steden. Ik geloof heel erg dat we nu vooruit kunnen.'

Eva: 'Daarin speelt politiek Den Haag een voorname rol.'

Hans: 'Zeker. Het kabinet, waar we onlangs als VORM en andere partijen mochten praten met minister Hugo de Jonge. We hebben gesproken over meer regie van de overheid. Een omgevingstafel met 25 disciplines werkt gewoon niet, maar een beleid in Den Haag, of welke andere stad dan ook, dat afwijkend is, hebt ook niet. We hebben een integrale aanpak nodig, die verder reikt dan het ritme van de politiek. Daarover vinden nu gesprekken plaats. Dat is de winst van 2022.'

Eva: 'Ik heb wat dat betreft veel vertrouwen in het huidige, nieuwe stadsbestuur. Ze laten zien kennis van zaken te hebben en met een helder uitgangspunt snel stappen te willen maken. Met die energie gaan we 2023 in. Nog meer betaalbare woningen en leefbare plekken moeten er nu snel gaan komen!'