



*de*HAAGSE

MENSENMAKEN *de*STAD  
2023

# VASTGOEDWEEK








**deHAAGSE VASTGOEDWEEK**


Met de focus op Den Haag zetten we de uitdagingen en kansen op het gebied van wonen, werken, winkelen, mobiliteit en recreëren uiteen. Lees hier de nieuwste vastgoedverhalen over Den Haag.

**Den Haag bouwt door: Nieuwe woningen en betere buurten**

Den Haag gaat de komende decennia flink groeien, op de planning staan maar liefst 4.000 woningen per jaar. Dat is fors voor een stad die aan alle kanten ingeklemd zit, en ook nog eens als behoorlijk eigenzinnig te boek staat.

Wethouder Stedelijke Ontwikkeling **Robert van Asten** houdt van de grote diversiteit in de stad en de trots die alle inwoners delen. De groei van Den Haag zit hij als kans om de bestaande wijken te verbeteren. Hij is dan ook zeer in zijn nopjes met de financiële impuls van 25 miljoen, die onlangs werd

toegekend door het Rijk in het kader van de Startbouwimpuls. 'Er komen een hoop bouwkransen bij komend jaar. Met dit geld kunnen we naast woningen ook bouwen aan betere buurten.'



**Hoe bewoners verduurzaming omarmen dankzij strak participatie traject VORM en Hof Wonen**

De slag om de verduurzaming wordt gewonnen in de bestaande woningvoorraad, weten **Timo Stoopman** van VORM en **Ingeborg Klunne** van woningcorporatie Hof Wonen. Dat lukt echter alleen als de bewoners goed worden meegenomen. De renovatie van de Haagse Lannoy Toren is het toonbeeld van wat bewonersparticipatie vermag. 'We doen het voor en met de bewoners.'



**COLUMN**

**Enige fiscale suggesties aan de politiek**  
**René Maat**, Belastingadviseur en partner Rechtstaete Vastgoedadvocaten en Belastingadviseurs



**ADVERTENTIES**

**DVP** ▶▶

**RECHTSTAETE** ▶▶

**PRSC** ▶▶

**NVM BUSINESS** ▶▶

**VORM** ▶▶

**PROVADA** ▶▶



- BOUWMANAGEMENT
- VASTGOEDADVIES
- PLANONTWIKKELING
- HUISVESTINGSMANAGEMENT
- BOUWKOSTENADVIES
- INSTALLATIECONCEPTEN
- BOUWTECHNIEK

Klik hier voor de website

# 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 VERMEDEN.

## 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.



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

juridische  
dienst-  
verlening

# RechtStaete

VASTGOEDADVOCATEN & BELASTINGADVISEURS



pragmatisch



fiscale  
dienst-  
verlening



hoog-  
waardig



ambitieux



oplossings-  
gericht



jarenlange  
ervaring



vastgoed



Bijna 25 jaar bestaan wij als vastgoed niche kantoor en beschikken wij over de specifieke expertise die vereist is om onze cliënten helder en oplossingsgericht bij te staan. Onze adviseurs zijn niet alleen in staat onze cliënten van hoogwaardig juridisch en fiscaal 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](mailto:info@rechtstaete.nl)  
[www.rechtstaete.nl](http://www.rechtstaete.nl)



# DEN HAAG BOUWT DOOR: NIEUWE WONINGEN EN BETERE BUURTEN



Den Haag gaat de komende decennia flink groeien, op de planning staan maar liefst 4.000 woningen per jaar. Dat is fors voor een stad die aan alle kanten ingeklemd zit, en ook nog eens als behoorlijk eigenzinnig te boek staat. Wethouder Stedelijke Ontwikkeling Robert van Asten houdt van de grote diversiteit in de stad en de trots die alle inwoners delen. De groei van Den Haag zit hij als kans om de bestaande wijken te verbeteren. Hij is dan ook zeer in zijn nopjes met de financiële impuls van 25 miljoen, die onlangs werd toegekend door het Rijk in het kader van de Startbouwimpuls. ‘Er komen een hoop bouwkranen bij komend jaar. Met dit geld kunnen we naast woningen ook bouwen aan betere buurten.’

De ‘luxe’ van andere steden om aan de randen te bouwen kent Den Haag niet. Ingeklemd tussen kust en buurgemeenten zullen nieuwe woningen en voorzieningen binnenstedelijk moeten worden ingepast. Op grote schaal kan dat in het Central Innovation District (CID) rondom de drie treinstations en op het bedrijventerrein de Binckhorst, dat van kleur verschieft naar een gemengd wonen-werken gebied. In Den Haag Zuidwest, een gebied met veel naoorlogse sociale woningbouw, wordt ook al flink verbouwd en bijgebouwd, als onderdeel van het Nationaal Programma Zuidwest. In deze drie grote gebiedsontwikkelingen zal dan ook een flink deel van de benodigde woningen worden gerealiseerd, maar afdoende is dat niet. Robert van Asten kijkt dan ook nadrukkelijk naar de gehele stad, en benadrukt het belang van ‘een evenwichtige en verantwoorde groei’ van Den Haag. ‘Alle wijken en buurten doen

## ‘WIJ ZIEN DE GROEIOPGAVE ALS EEN KANS OM DE STAD BETER TE MAKEN’

mec. De stad gaat verdichten, maar wij zien de groeiopgave vooral ook als een kans om de stad beter te maken. Daarom kijken we niet alleen naar woningbouw, maar pakken we de opgave echt integraal op. Meer groen, meer fietsroutes en voorzieningen, het mogelijk maken van ontmoeting in de openbare ruimte: we zetten echt in op leefbaarheid en kwaliteit voor alle bewoners.’

### Stad op straatniveau

Na vier jaar raadslid is Robert van Asten alweer vijf jaar wethouder namens D66, in de stad waar zijn wortels liggen. Als wethouder Mobiliteit en Cultuur kreeg hij al te maken met een van de grootste uitdagingen van de stad, die dreigt onbereikbaar te worden als er niet structureel wordt ingegrepen. Van Asten: ‘Mobiliteit en stedelijke ontwikkeling liggen in elkaars verlengde. Ook toen was ik al bezig met wat er nodig is om de stad als geheel beter te laten functioneren. Voor mij ligt die oplossing in een weefsel van straten die uitnodigen om te verblijven. Dus veel meer gericht op de voetganger en de fietser, op langzaam verkeer in plaats van op de auto. Zodat mensen de prettige ruimtes in de stad ervaren waarin ze elkaar tegenkomen en waar je met groen kwaliteit kan toevoegen. Uiteindelijk willen we een stad maken die, ondanks dat die flink groeit, eigenlijk steeds vertrouwder aan gaat voelen. Er wordt dan steeds meer gebruik gemaakt van de ruimte die de stad biedt op straatniveau. Dat ontstaat doordat we het slimmer maken om voor fietsen, lopen of OV te kiezen in plaats van de auto.’

### Groei biedt kansen

Die integrale aanpak met de nadruk op het straatniveau is des te belangrijker omdat in bijvoorbeeld het CID flink wat hoogbouw zal verrijzen. Rondom de stations, knooppunten van bereikbaarheid, is het immers slim om massa te maken. Robert van Asten: ‘De plinten van de gebouwen en de openbare ruimtes worden dan alleen maar belangrijker. Anders krijg je anonieme torens. We willen er juist echt voor zorgen dat we voor een gemeenschap blijven bouwen. Dat is voor mij de kern en daar zit ook mijn eigen drive als wethouder. Ik zie heel veel kansen in de groei van de stad. Ik vind het mooi dat mensen nog steeds naar de stad toekomen omdat ze daarmee een volgende stap in hun leven willen zetten. Nieuwe inwoners die gewoon een woning nodig hebben. Dat wil ik op een goede manier laten werken, ook voor de inwoners die er nu al zijn en zich misschien afvragen of de stad niet te druk wordt. De crux om dit alles goed te laten landen is zorgen dat de buurten gewoon beter worden, met meer groen, voorzieningen en plekken om samen te komen. We moeten het doen op de grond die we hebben en dan moet je op een slimme manier te werk gaan.’

### Hoge dichtheid en draagvlak

Dit betekent niet dat in het CID en de Binckhorst alleen woontorens gaan verrijzen, integendeel, zegt Van Asten. ‘Hoge dichtheid is niet per se hoogbouw, het gaat er om dat je veel mensen bij elkaar krijgt, zodat draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer groter wordt. Een buslijn of tram kan vaker rijden als die zichzelf terugverdient. Datzelfde geldt voor publieke, culturele en commerciële voorzieningen: op het moment dat er veel mensen zijn, is er vraag.’ En daarmee zijn ook de mensen die er nu al wonen weer geholpen. Huidige bewoners wil Van Asten zo goed mogelijk meenemen in de plannen, en dat betekent: actief benaderen. ‘Als mensen via via horen dat er een nieuwe gebiedsvisie aan komt denken ze niet automatisch dat het voor hun beter gaat worden. Natuurlijk is het ‘eerst zien en dan geloven’, dat snap ik helemaal. Het is aan de gemeente om te bewijzen dat we de plannen daadwerkelijk gaan waarmaken. Kijk, als de school al vol zit en je doet niks, dan blijft die school vol zitten. Maar juist in de nieuwe ontwikkelingen moeten we laten zien, we bouwen die school en andere voorzieningen gelijk mee.’

## ‘WE WILLEN EEN STAD MAKEN DIE ONDANKS DAT DIE GROEIT, STEEDS VERTROUWDER AANVOELT’

### Samen stad maken

In een stad waarin iedereen wel een mening heeft en die niet onder stoelen of banken steekt, is participatie wel ‘een ding’. In het verleden ging dat misschien niet altijd even goed, maar onder het motto ‘samen stad maken’ is dat tij inmiddels gekeerd. Sterker nog, initiatieven vanuit de stad worden juist gestimuleerd. Van Asten: ‘Je kan niet van bovenaf afdwingen dat mensen elkaar meer ontmoeten, je kan mensen niet dwingen bij elkaar te gaan zitten. Buurtinitiatieven zijn dan ook enorm waardevol. Vaak worden die breed gedragen omdat mensen een groot netwerk hebben. Die mensen moet je de ruimte geven. Bibliotheken bijvoorbeeld zijn perfecte publieke plekken waar mensen gemakkelijk binnenkomen en elkaar weten te vinden. Daar ontstaan veel buurtinitiatieven. Het zijn prachtige plekken die ruimte bieden aan de buurt om zelf invulling aan te geven.’ Toch begrijpt Van Asten dat mensen in de buurten rondom het CID en de Binckhorst zich zorgen maken. Aan de gemeente om te bewijzen dat de buurten juist beter worden door meer voorzieningen en betere mobiliteit. Bovendien zijn de grote gebiedsontwikkelingen nog maar één kant van het verhaal. Van Asten kijkt nadrukkelijk naar de braakliggende terreinen of te transformeren oude gebouwen in de rest van de stad. ‘Dat kan een goede functie hebben voor de buurt. Ouderen mensen kunnen kleiner of gelijkvloers gaan wonen in hun eigen buurt, en er komen grotere woningen vrij waardoor gezinnen kunnen instromen. Ook in de rest van de stad moet je kijken waar je een goede toevoeging kunt doen, en dan met name in de betaalbare huur of koop. Dat is de tweede component van de verantwoorde ontwikkeling van de stad. Bouwen in de bestaande buurten waarbij het begrip leefomgeving centraal staat. Een inclusieve stad met buurten die goed verbonden zijn, waar verschillende groepen elkaar ontmoeten.’

### Zekerheid voor marktpartijen

In de realisatie van de plannen is de samenwerking met de markt cruciaal, want zelf bouwt de gemeente uiteraard niet. Van Asten wil ervoor zorgen dat de procedures zo helder en kort mogelijk worden gemaakt, zodat marktpartijen weten waar ze aan toe zijn. Goede visies op de ontwikkeling van de stad zijn juist daarom zo belangrijk. ‘Dat zijn de afspraken die je met de Raad hebt gemaakt. Als een ontwikkelaar in een gebied aan de slag wil, heeft hij zich aan die spelregels te houden. Maar dan heeft hij dus ook die zekerheid en kun je veel sneller starten met bouwen.’ Onlangs tekende de gemeente samen met een groot aantal marktpartijen het Doorbouwverbond, een commitment van overheid en markt, met afspraken om zo snel mogelijk te gaan bouwen. Dat was echt noodzakelijk, zegt Van Asten. ‘We stonden er niet goed op. Bouwplannen kwamen niet van de grond, omdat we als gemeente achterliepen met een scherp kader op gebiedsniveau. Er is nu meer zekerheid. Als je bij ons aanklopt, weet je wat je van ons kan verwachten. We hebben ook een Haagse Tafel Wonen, met corporaties, ontwikkelaars, beleggers, juist om met elkaar goede afspraken te maken en met oplossingen te komen.’

### Vliegwiel voor woningbouw

Ondanks de hoge urgentie door de verwachte instroom is woningbouw net als elders in Den Haag momenteel heel moeizaam. Daarom is de komst van 25 miljoen van het Rijk vanuit de Startbouwimpuls (SBI) meer dan welkom. De regeling fungeert als een vliegwiel waarmee 2.800 woningen kunnen worden gerealiseerd én kan er worden geïnvesteerd in leefbare buurten. De SBI is bedoeld voor bouwprojecten waarvan de business case niet meer rond kwam en die uiterlijk in 2024 of 2025 gaan starten. Robert van Asten: ‘Die 2.800 woningen zijn heel hard nodig gezien de grote opgave waar we voor staan. De investering is voor de hele stad. Sociale woningen in Zuidwest, maar ook studentenwoningen in Loosduinen.’ Die laatste zijn belangrijk omdat Den Haag inmiddels een echte studentenstad is geworden, met vestigingen van de universiteiten uit Leiden, Delft en Rotterdam. Samen met de Hogescholen en MBO’s zijn die belangrijk voor Den Haag

## ‘ALS JE HET GOED DOET MAAK JE VAN DEN HAAG EEN STERKERE STAD, DIE BEWONERS EEN LIFT GEEFT, DIE KANSEN GEEFT’

Kennisstad. Zoals de ontwikkeling van The Hague Security Delta gericht op veiligheidstechnologie als onderdeel van de innovatieve ecosysteem van het CID. Van Asten: ‘Natuurlijk is Den Haag over de hele wereld bekend als Internationale Stad van Vrede en Recht, met het Vredespaleis en Internationale Strafhof. We zijn een brandpunt van juristen en mensenrechtenverdedigers in de wereld. Maar we hebben ook een composite-cluster, dat hele sterke maar superlichte kunstvezels voor bijvoorbeeld catamarans ontwikkelt. Op de Binckhorst zit veel creatieve maakindustrie.’

### Investeren in gemeenschapszin

Maar ook het MKB is van oudsher groot in Den Haag, met familiebedrijven van 100 jaar oud. ‘Het gaat heus niet alleen om de nieuwe, hippe industrie in het CID. De ondernemers en winkeliers zijn een sterke kracht in de stad. De economie is hier sowieso zodanig gediversifieerd dat er werk is op alle schaalniveaus. Het zijn echt niet alleen de hoogopgeleide expats of ambtenaren, voor al onze sectoren zijn ook de praktisch opgeleiden onmisbaar.’ De aantrekkelijkheid van Den Haag zet de stad ondertussen voor de nodige uitdagingen. Met de groei van zo’n 100.000 inwoners de komende decennia komt er nog een flinke schil bij. De grootste uitdaging voor de wethouder is dat er daadwerkelijk samengewerkt en gebouwd gaat worden. ‘Dat alle betrokken partijen, ontwikkelaars, bouwers, beleggers, meewerken aan de ontwikkeling en het belang inzien van de rol van voorzieningen naast woningen. Dus dat we allemaal blijven investeren in de buurten, in gemeenschapszin. Als je het goed doet maak je van Den Haag een sterkere stad, die bewoners een lift geeft, die kansen geeft. Ik zou mezelf als wethouder een onvoldoende geven als het niet lukt om echt te werken aan betere buurten.’

Robert van Asten  
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling

**Eerste herinnering aan Den Haag:**  
Ik kom uit een echte Haagse familie. Mijn opa en oma woonden hier hun hele leven en konden de meest prachtige verhalen vertellen over Haagse oudtantes en -ooms die in een Harry Jekkers conference niet hadden misstaan. We pakten dan de tram van het Laakkwartier naar de Haagse Markt. Dat zijn mooie herinneringen

**Wat mag nooit weg of veranderd worden:**  
De ZebraKlok natuurlijk! Die stond tientallen jaren op het plein bij het Centraal Station. Het was het laatste wat je zag als je Den Haag verliet en het eerste wat je zag als je weer terugkwam. Echt een Haags icoon

Die gaan we zeker terugzetten als de werkzaamheden op het Koningin Julianaplein klaar zijn

**Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:**  
De aller mooiste hardlooptroute vind

ik door het Westduinpark naar het Zuidelijk Havenhoofd. De natuur, de haven en de zee, dan kan ik echt loskomen van de waan van de dag



# Jouw doelgroep verover je niet meer op onderbuikgevoel.

Vastgoed is een forse investering voor jou doelgroep. Effectieve vastgoedcommunicatie draait dan ook om oprechte verhalen. Wij weten wat jouw doelgroep beweegt en stellen hun behoeftes centraal. Door een doelgroepgerichte klantreis, onderscheidende creatie en slimme data tref je mensen recht in het hart, en in het hoofd. Zo creëren we waardevolle ambassadeur voor jou merk. Ons team werkt – voor onder andere Bouwinvest, COD, Dura Vermeer, KBK Bouwgroep, Kondor Wessels Vastgoed, Life Europe, Provast, Union Investment, Van Omme & De Groot en Vorm.

Zullen we kennismaken? Bel 010 524 19 40 of mail naar [welkom@prsc.nl](mailto:welkom@prsc.nl)



[www.persc.nl](http://www.persc.nl)



# HOE BEWONERS VERDUURZAMING OMARMEN DANKZIJ STRAK PARTICIPATIE TRAJECT VORMEN HOF WONEN



**de HAAGSE VASTGOEDWEEK** MENSENMAKEN&STAD

De slag om de verduurzaming wordt gewonnen in de bestaande woningvoorraad, weten Timo Stoopman van VORM en Ingeborg Klunne van woningcorporatie Hof Wonen. Dat lukt echter alleen als de bewoners goed worden meegenomen. De renovatie van de Haagse Lannoy Toren is het toonbeeld van wat bewonersparticipatie vermag. ‘We doen het voor en met de bewoners.’

In de Haagse wijk Morgenstond staat de Lannoy Toren, een robuust woongebouw uit de jaren zestig. Eigenaar is Hof Wonen, het voormalige Vestia, dat maar liefst 19.000 verhuurbare eenheden in voornamelijk regio Haaglanden bezit. De keuze voor renovatie en verduurzaming van het wooncomplex met 128 sociale huurwoningen was snel gemaakt, zegt teammanager Ontwikkeling Ingeborg Klunne. ‘De woningen hebben voornamelijk energielabel E en sommige D. We besloten in te zetten op hoogwaardige renovatie naar energielabel B en A. Daarmee garanderen we dat de bewoners hier nog jaren comfortabel en betaalbaar kunnen wonen.’

De partij die het renovatieproject uitvoert is VORM. Niet iedereen weet dat deze ontwikkelaar en bouwer van prestigieuze woontorens ook een stevige renovatietak heeft, verklaart hoofd Initiatief & Planontwikkeling Timo Stoopman. ‘VORM Renovatie heeft nu dertien projecten met 1.500 woningen in de pijplijn, waarvan 400 nu in renovatie. We werken veel voor woningcorporaties, die een grote impact met verduurzaming willen maken. De meeste projecten bevinden zich in de Drechtsteden, Rotterdam en Den Haag. Maar voor De Alliantie in Amsterdam transformeren we ook een jeugdgevangenis naar jongerenwoningen.’

Tekst: *Martijn van Leeuwen*  
Beeld: *Marcel Krijger*

## Duurzame make-over

De opgave voor de Lannoy Toren is niet gering, vervolgt Stoopman. ‘Hof Wonen vraagt ons de Lannoy Toren energiezuiniger, comfortabeler en moderner te maken. Naar ontwerp van A3 Architecten hebben we een plan opgesteld dat daarin voorziet. Zo isoleren we het dak en vernieuwen de hele gevel van de toren met betere isolatie en steenstrips. We plaatsen in alle woningen nieuwe kunststofkozijnen met isolerend triple HR-glas en nieuwe voor- en balkondeuren. Ook de hekwerken op de balkons vernieuwen we. Waar nodig vervangen we de badkamer, keuken en toilet. Daarnaast installeren we mechanische ventilatie en gaan bewoners elektrisch

koken. De Lannoy Toren gaat voor het koken van het gas af en wordt voorbereid om over enkele jaren aangesloten te worden op stadsverwarming.’

Voor Hof Wonen is de grondige renovatie en verduurzaming van groot belang, stelt Klunne. ‘Woningcorporaties mogen vanaf 2029 geen woningen meer verhuren met energielabels E, F en G. Deze woningen moeten minimaal energielabel D krijgen, maar voor ons is label-B de ondergrens. 4.500 woningen uit onze Haagse portfolio

bestaat nog uit woningen met een E, F of G label. We zijn het ook aan onze bewoners verplicht te verduurzamen, zonder dat we hen opzadelen met hogere huurlasten.’

## Bewonersparticipatie onontbeerlijk

Alles valt of staat met de bewoners, zeggen Stoopman en Klunne in koor. ‘Voordat we aan het project begonnen, zijn we alle bewoners langsgegaan. De reacties varieerden van verwachtingsvol, sceptisch en er een beetje tegenop zien. Daarop hebben we vanuit de bewoners een klankbordgroep opgericht die regelmatig bijeenkomt. Het is een mooie club mensen die oprecht betrokken zijn en meedenken vanuit het algemeen belang. Daar zijn wij als Hof Wonen de bewoners heel dankbaar

voor. Hun wensen, inzichten en bezwaren zijn meegenomen in het uiteindelijke plan. Ook hebben we een modelwoning gemaakt, die is bezocht door bewoners. En om hen te laten wennen aan elektrisch koken, hebben we zelfs een kookworkshop georganiseerd’, aldus Stoopman.

Bovendien hebben zowel VORM als Hof Wonen een bewonersbegeleider ingezet, vult Klunne aan. ‘Bewonersparticipatie en goede communicatie zijn onontbeerlijk. Pas als je beseft wie je doelgroep is, kan een project slagen. In de Lannoy Toren is de betrokkenheid gelukkig groot. De meeste mensen wonen er al jaren en de sociale cohesie is hecht. Onze begeleiders hebben niettemin geïnventariseerd hoe de sociale en persoonlijke situatie van elke bewoner is. Persoonlijk contact is toch de beste manier hen te informeren en enthousiast te krijgen.’

## Denken vanuit de bewoner

Renovatie is een vak apart, benadrukt het VORM Renovatie-hoofd. ‘Bij

nieuwbouw is de uitvoerder koning, bij renovatie is dat de bewoner. Onze mensen hebben een hele andere mindset nodig; ze moeten denken vanuit de bewoner. Je kan niet zomaar elk moment binnenlopen, de bouwradior in de galerij aanzetten of in het trappenhuis zomaar de leuning eraf schroeven. Het is je netjes voorstellen, altijd je voeten vegen en de deur nooit zomaar openlaten. Een keer waren daardoor de katten van een bewoner weggelopen en waren we de hele middag buiten zes katten aan het zoeken. In de Lannoy kunnen bewoners met een deurhanger aangeven of er huisdieren zijn.’

Nu de verbouwing is begonnen, is de hamvraag hoe het de bewoners vergaat. Het participatietraject betaalt zich uit, constateert Klunne. ‘De bewoners zijn erg tevreden. De verbouwing is impactvol, maar we helpen de bewoners er zo goed mogelijk doorheen. Per woning is VORM gemiddeld 2,5 week bezig. Voor wie wil, heeft Hof Wonen een logeerwoning klaarstaan.

Pak een tas in alsof je op vakantie gaat, raden we aan. Bewoners die extra hulp nodig hebben, ondersteunen we waar nodig. VORM biedt ook hulp aan, zoals met het verplaatsen van zware spullen als een wasmachine. Intussen zijn er ook energiecoaches opgeleid die de bewoners na oplevering praktisch helpen en energiebesparingstips geven.

Een heel goed geïsoleerde en mechanisch geventileerde woning vergt namelijk een andere manier van gebruik.’

## Oplevering augustus 2024

De bewonerservaring wordt hier dan ook goed vastgelegd, weet Stoopman. ‘VORM maakt bewonersvideo’s voor, tijdens en na de renovatie. Daarin volgen we bewoners die eerlijk vertellen hoe alles gaat. Die video’s willen we ook intern gebruiken.

Zo zien onze mensen met eigen ogen hoeveel impact zo’n project heeft. Dat leidt bij ons tot bewustwording en nog betere projecten. Hof Wonen heeft het Centrum voor Woononderzoek ingezet om te achterhalen hoe bewoners het project, de participatie, communicatie maar ook de logeerwoningen ervaren. Indien nodig kunnen we dan bijsturen gedurende het project. Centrum voor Woononderzoek meet op drie momenten; voordat de renovatie begint, tijdens de renovatie en tot slot de woonbeleving na oplevering. Zo wordt onafhankelijk bepaald hoe wij het hebben gedaan. Op dit moment staat de score op een mooie 8,5. Eind november zijn de eerste woningen opgeleverd. In augustus 2024 hebben Hof Wonen en zijn bewoners een toekomstbestendige Lannoy Toren.’

Intussen zijn zowel VORM Renovatie als Hof Wonen volop bezig met nieuwe verduurzamingsprojecten. ‘Met ons Warm Thuistraject pakken we onze woningen met energielabel E, F en G aan. Om er nog meer vaart in te krijgen hanteren we een strak programma waar we niet teveel van afwijken en werken we met vaste bouwpartners’, aldus Klunne. Ook VORM neemt initiatieven om de vaart er in te houden. ‘In Dordrecht hebben we ook meerdere projecten lopen. Om genoeg logeerwoningen te hebben, is het idee van VORM hier een klein woondorpje met dertig prefabwoningen realiseren. Zo kunnen bewoners gegarandeerd in de wijk blijven en houden we ook geen woningen bezet van woningcorporaties’, legt Stoopman uit.

## Vertraging woningbouw

Vaart maken is niet altijd eenvoudig, stelt Klunne. ‘De doorlooptijden van vergelijkbare grote renovaties zijn over het algemeen lang. De uitvoering neemt uiteraard een groot deel van deze tijd in beslag. Maar daarnaast ook de interne besluitvorming en de wet- en regelgeving zoals de ontheffing van de wet natuurbescherming en omgevingsvergunning. Natuurlijk kunnen we kijken, samen met andere partijen, hoe we dit sneller voor elkaar kunnen krijgen.’ Volgens Stoopman is de realisatie het probleem niet. ‘Het gaat om de hele aanloop naar de bouwstart.

Door trage besluitvorming binnen gemeenten kan het wel 1,5 jaar duren voordat we kunnen renoveren. Ik vind dat onbegrijpelijk als je weet dat er mensen zes jaar lang op een wachtlijst voor een woning staan.’

De Hof Wonen-manager heeft haar hoop op een nieuw kabinet gevestigd. ‘Woningcorporaties moeten nog vele woningen verduurzamen. De krapte op de arbeidsmarkt, hoge bouwkosten en rente helpen niet. Helaas zie ik dat daardoor op veel plekken in Nederland de stekker uit zowel nieuwbouw als renovatieprojecten wordt getrokken. Ik zou de nieuwe woonminister graag uitnodigen

om te laten zien hoe goed we het hier doen met de Lannoy Toren, maar hoe moeilijk het is onder de huidige financiële omstandigheden en tijdrovende procedures.’

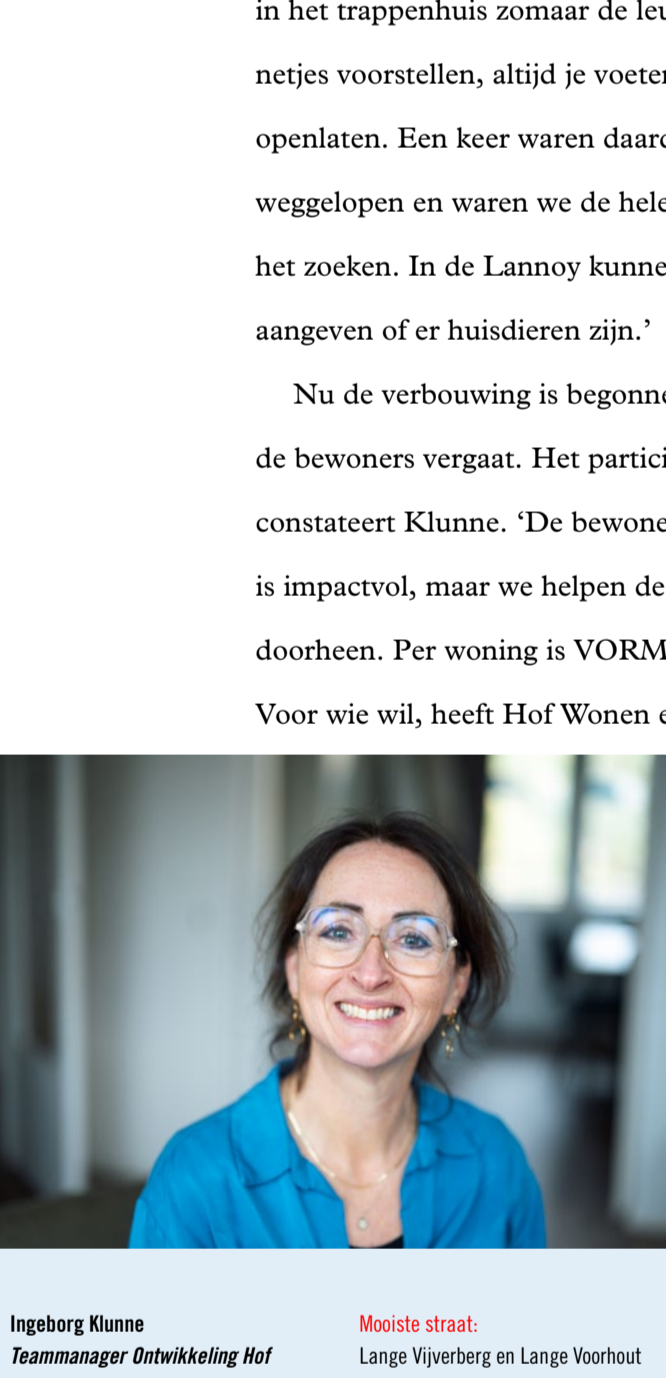


‘VORM RENOVATIE MAAKT DE HAAGSE LANNLOY TOREN VAN HOF WONEN ENERGIEZUINIGER, COMFORTABELER EN MODERNER’



‘WE ZIJN HET OOK AAN ONZE BEWONERS VERPLICHT TE VERDUURZAMEN, ZONDER DAT WE HEN OPZADELEN MET HOGERE HUURLASTEN’

‘BIJ NIEUWBOUW IS DE UITVOERDER KONING, BIJ RENOVATIE IS DAT DE BEWONER’



**Ingeborg Klunne**  
Teammanager Ontwikkeling Hof Wonen

**Vooraf bezig met:**  
Ontwikkelen, bouwen woningen en verkoop

**Wil bereiken:**  
Flink meer goede sociale woningen in Den Haag

**Over 10 jaar:**  
De woningen!

**Het kantoormoment van de dag:**  
Lunch (wandeling) met collega's! Hier komt alles samen

**Beste restaurant:**  
Suzie Q of 't Kleinste winkeltje' (friet)

**De lekkerste koffie:**  
De home made cappuccino, (met havermelk) maar ik ga ook graag naar verschillende koffietentjes in het regentessekwartier

**Waar staat de stad voor in vier woorden:**  
Voor mij persoonlijk: Cultuur, Zee/Strand, Thuis, Politiek

**Favo public space:**  
Theater Dilligentia, Kaninklijke Schouwburg

**Favoriete winkel:**  
Kringloop?

**Mooiste gebouw:**  
Binnenhof, Toren van Oud

**Mooiste straat:**  
Lange Vijverberg en Lange Voorhout

**Persoonlijke City secret:**  
Eerste herinnering aan Den Haag: Werken in de Parkstraat en wonen aan de Hooikade

**Welke mensen maken echt verschil in Den Haag:**  
Social workers, Wijkbeheerders

**Welke innovatie werkt in Den Haag:**  
Die vind ik lastig. Ik vind Den Haag hierin vaak wat conservatief. Zeker als je het vergelijkt met steden als Rotterdam en Eindhoven

**Welke buurt is echt in opkomst:**  
Binkhorst

**Wat gaat echt goed in de stad:**  
Modern. Ministerie VROM

**Den Haag moet echt beter:**  
En wat mag meer leef hebben zoals bv Rotterdam of Eindhoven

**Wat mag nooit weg of veranderd worden:**  
Het Binnenhof en Haagse Harry

**Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:**  
In de zee op een surfplank

**Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:**  
De duinen tussen Scheveningen Haven en Kijkduin

**Timo Stoopman**  
Hoofd initiatief en planontwikkeling VORM Renovatie

**Vooraf bezig met:**  
Verduurzaming van woningen

**Wil bereiken:**  
Beter thuis en sterke buurten

**Over 10 jaar:**  
Aardgasvrij den Haag en trotse bewoners

**Het kantoormoment van de dag:**  
De dag starten met leuke collega's en goede koffie

**Beste restaurant:**  
Japans: Restaurant Set

**Spaans: Medi**  
Chinees: Fatkee

**Argentijns: Santos**

**De lekkerste koffie:**  
Barista café Dagelijkse Groenmarkt

**Waar staat de stad voor in vier woorden:**  
Politiek hart, Mooie mengeling van architectuur, Strand, Wereldstad

**Favo public space:**  
Het Plein

**Favoriete winkel:**  
De Bijenkorf

**Mooiste gebouw:**  
Modern. Ministerie VROM

**Oud: Vredespaleis**

**Mooiste straat:**  
Lange Vijverberg

**Persoonlijke City secret:**  
Het Buttenhof

**Welke mensen maken echt verschil in Den Haag:**  
De arbeidsmigranten.

**Welke buurt is echt in opkomst:**  
Binkhorst

**Wat mag nooit weg of veranderd worden:**  
Belgisch Park

**Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:**  
Strand van Scheveningen

**Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:**  
Route halve marathon CPC





# De toekomst draait om data.



## Zorg jij voor het slimme inzicht?

Kantoren, winkels, bedrijfsruimten: de hele commercieel vastgoedmarkt genereert veel data. Met ruim 900 leden beschikt NVM Business over een schat aan informatie. Maar zonder analyse en interpretatie blijven de slimme inzichten verborgen. Daarom investeert NVM Business in technologie om ze zichtbaar te maken. Ook voor jou.

**NVM Business. Samen versnellen.**

<https://www.nvm.nl/nvm-business/>



# ENIGE FISCALE SUGGESTIES AAN DE POLITIEK

COLUMN



deHAAGSE  
VASTGOEDWEEK

MENSENMAKENdeSTAD  
2023

**D**e verkiezingen komen er ten tijde van het schrijven van deze column binnenkort aan. Partijen doen allerlei beloften om in de toekomst zaken beter te regelen. Qua fiscaliteit is daar ook dringend behoefte aan. Om de politiek een beetje te helpen zal ik hierna enige gemotiveerde suggesties doen.

Stop met differentiëren van tarieven in de overdrachtsbelasting en hanteer enkel een tarief van zes procent. Door het hanteren van een enkel tarief verdwijnen discussies of iets een woning is of niet en/of deze al dan niet als hoofverblijf gaat dienen. Naast deze discussies verdwijnt ook een tarief waar van aanvang af helder van was, dat het niet de beoogde werking zou hebben. Per saldo wordt hetgeen een koper biedt voor een woning bepaald door hetgeen hij of zij kan betalen. Als het tarief van de overdrachtsbelasting daalt komt dat voordeel in de vorm van een hogere verkoopopbrengst enkel danwel voornamelijk ten goede aan degene die de woning verkoopt en niet aan de koper. Daarnaast leidt de hantering van één tarief er toe dat investeerders in vastgoed niet langer geconfronteerd worden met het absurd hoge tarief van 10,4%. Dit tarief vormt in veel situaties een rem op transacties. Dat laatste is slecht nieuws voor de staatskas. Met een verlaging van 10,4% naar 6% gaat hopelijk met een lagere “P” in de vorm van belastingheffing de “Q” weer toenemen, hetgeen een zegen zou kunnen zijn voor de staatskas.

Verruim de mogelijkheid om rente binnen de vennootschapsbelasting af te trekken. Binnen Europa bestaat er een zogenaamde generieke aftrekbeperking van financieringskosten. In de meeste landen komt dat neer op een aftrek van 30% van het fiscale bedrijfsresultaat, waarbij tot een bedrag van €3.000.000 de rente zondermeer aftrekbaar is. Nederland heeft de meest magere variant van deze regeling ingevoerd die de afgelopen jaren nog veel sterker is vermagerd. Vanaf 2025 zal het naar verwachting zelfs zo zijn dat voor vastgoedbeleggingen de rente nog maar aftrekbaar is tot 20% van het fiscale bedrijfsresultaat zonder enige minimumaftrek. Dit terwijl de rente de afgelopen periode enorm is gestegen. Deze regeling wordt door de politiek “verkocht” met een streven van een meer gelijke behandeling van eigen en vreemd vermogen. Dat streven geldt dan kennelijk enkel aan de kostenkant en is daarmee naar mijn mening een “drog” redenatie. Economisch is een dergelijke schrale aftrekbeperking buitengewoon onverstandig. Een buitenlandse woningbelegger zal zich wel drie keer bedenken voordat hij bijvoorbeeld gaat investeren in Nederlandse nieuwbouwwoningen. Bij het uitblijven van dergelijke investeringen gaan we die miljoen nieuwbouwwoningen die kennelijk nodig zijn nooit halen. Bovendien verwacht ik met de huidige rentes dat binnenkort de eerste partijen zich zullen melden om de Europese houdbaarheid van de huidige in Nederland geldende regeling aan de rechter voor te leggen. Per saldo wordt immers onder deze regeling net als in box III een fictief rendement belast dat niet daadwerkelijk wordt gemaakt.

Schaf alle toeslagen af. In dit land is het kennelijk zo dat in een groot aantal gevallen meer werken niet loont als gevolg van toeslagen. Dit terwijl er nog steeds een groot tekort is aan arbeidskrachten. De politiek heeft recentelijk die ellende zelfs nog vergroot door diverse toeslagen verder te verhogen. Per saldo zou het zo moeten zijn dat bestaanszekerheid door degenen die kunnen werken (voor anderen moet er uiteraard een fatsoenlijk vangnet zijn) wordt bereikt door eigen arbeid en niet door een infuus van de overheid. Als alternatief voor de toeslagen zou bijvoorbeeld gedacht kunnen worden aan een 0% tarief in de inkomstenbelasting tot aan een inkomen van bijvoorbeeld € 24.000 (en voor fiscale partners in totaal maximaal € 48.000). De eerste € 2.000 per maand kan dan zonder enige belastingheffing worden ontvangen. Deze maatregel kan waarschijnlijk eenvoudig worden gefinancierd met de toeslagen die niet langer uitgekeerd hoeven te worden. In combinatie met de afschaffing van de huurtoeslag zou eveneens moeten worden gekeken naar de fiscale behandeling van de eigen woning.

Hanteer één tarief voor de vennootschapsbelasting en de box II heffing, namelijk 25%. Daarmee wordt de effectieve belastingdruk van ondernemers die via een B.V. ondernemen weer gelijk aan de belastingdruk van collega ondernemers die dat niet doen. Bovendien verdwijnt er complexiteit en planningsmogelijkheden doordat er niet langer sprake is van twee tarieven. Voorts wordt de mogelijkheid om met eigen geld te kunnen investeren in de eigen onderneming in mindere mate door de belastingheffing gefrustreerd.

Schaf alle belastinguitgaven waarvan is gebleken dat deze niet effectief zijn af. Er is onlangs een rapport verschenen waaruit blijkt dat een groot aantal belastinguitgaven niet effectief zijn. Met belastinguitgaven worden in dat kader bedoeld door de politiek in de belastingwetgeving geïntroduceerde regelingen met het oogmerk bepaalde veelal niet fiscale doelen te halen. Dat laatste blijkt dus veelal niet te werken. Als het niet werkt kun je er beter mee stoppen

en daarmee de belastingwetgeving iets minder

ingewikkeld maken.

Tot zover mijn lijst met enige fiscale suggesties, wellicht dat de politiek er iets mee doet. Maar ik vermoed dat dat ijdele hoop zal blijken te zijn, maar wie weet dat ze in Den Haag nog een keer het licht gaan zien.

René Maat

*Belastingadviseur en  
partner Rechstaete Vastgoedadvocaten  
en Belastingadviseurs*



U bent  
halverwege





# van woonwens naar wensbuurt

treffend ontwikkelen



## Kijk op de Wijk

Wij geloven dat iedereen recht heeft op een buurt waarin iedere bewoner zichzelf herkent. Dus ontwikkelden wij een unieke integrale werkmethode voor de ontwikkeling van gewilde en fijne buurten. We gaan uit van inzichten die we hebben verkregen van eindgebruikers. Zo weten we wat werkt in een bestaande én nieuwe buurt. Tijdloze wijken waar iedereen wil wonen. Belangrijk. Meer weten over wat onze werkmethode inhoudt?

[VORM.NL/KIJKOPDEWIJK](https://vorm.nl/kijkopdewijk)

Vorm de toekomst

**VORM**



# PROVADA

THE REAL ESTATE MEETING POINT

20  
YEARS

**REAL CONNECTIONS**

**REAL VALUE**

PROVADA 20 jaar van:

## Ontmoeten, verbinden & samenwerken

**PROVADA, het grootste vastgoedplatform van Nederland, viert haar 20-jarig jubileum! Al twee decennia lang is PROVADA dé plek waar de vastgoedsector samenkomt om te ontmoeten, te verbinden en samen te werken aan inspirerende projecten.**

Al 20 jaar brengen wij op ons platform de publiek-private verbindingen tot stand. Waar de overheid en de sector samen in gesprek gaan over de uitdagingen op het gebied van wonen, werken en winkelen.

Waar nieuwkomers uit aanverwante markten ook een plekje vinden. Waar de laatste innovaties een podium krijgen. Van de allereerste ontmoeting tot aan duurzame partnerships, bij PROVADA geloven we in de waarde van goede connecties.

Van 11 tot 13 juni vindt PROVADA 2024 plaats in RAI Amsterdam. Kom langs en ontmoet de pioniers van de sector, deel ideeën en inspiratie, en werk samen aan projecten die de toekomst vorm zullen geven.

**11 | 12 | 13 JUNI 2024**

**RAI AMSTERDAM**

[www.provada.nl](http://www.provada.nl)