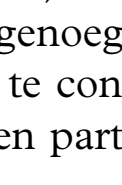


WIE WIL ER NU GEEN KANTOOR IN ZO'N FIJNE EN GROENE WOONSTAD ALS DEN HAAG



de HAAGSE VASTGOEDWEEK

MENSENMAKEN de STAD

Jorg Olie en Rudi van Wechem

De focus op woningbouw heeft in Den Haag plaatsgemaakt voor een nadruk op de toevoeging van kantoren en bedrijfsruimte. Frisia Makelaars is blij dat het Haagse stadsbestuur de bakens heeft verzet. 'Er zijn genoeg beschikbare locaties en plannen. Nu is het tijd om die te concretiseren', stellen algemeen directeur Rudi van Wechem en partner Jorg Olie.

Meer dan honderd jaar geleden opgericht en actief in alle vastgoedadviesdisciplines is Frisia Makelaars stevig verankerd in de Haagse bodem. Het NVM Business-lid en partner in Dynamis - het samenwerkingsverband tussen dertien grote regionale makelaars - weet dan ook als geen ander hoe de hazen lopen op de Haagse kantorenmarkt. Op het eerste oog gaat het er crescendo, licht commercieel vastgoedadviseur Olie toe. 'Het huidige kantorenaanbod bedraagt ongeveer 185.000 m², wat een leegstand van zo'n 4,5 procent inhoudt. De kantooropname zal dit jaar fors hoger uitvallen dan 2023, de teller staat tot oktober al op 120.000 m². Deze sterke groei in opname heeft mede te maken met drie grote transacties in de binnenstad; de Groene Toren, het voormalige Staalbankiers-complex en de Oostduinlaan 2, samen goed voor 65.000 m². Opvallend is dat deze transacties allemaal op naam staan van het Rijksvastgoedbedrijf. Nationale- en internationale overheidsinstanties nemen hierdoor een steeds groter aandeel van de beschikbare voorraad in beslag.'

Tekst: Marijn van Leeuwen

Beeld: Marcel Krijger

Geen nieuwbouw

De lage leegstand heeft echter een keerzijde, werpt Olie tegen. 'Het huidige aanbod is heel erg krap. Als dat 400.000 m² bedroeg, zou er een meer natuurlijke roulatie op de kantorenmarkt mogelijk zijn. Het laatste nieuwe kantoor dat is opgeleverd is De Monarch II in 2014. Het gevolg is dat er bijna geen moderne kantoorruimte beschikbaar is voor grote afnemers. Een corporate die 8.000 m² op een centrale locatie wil huren, moeten we helaas nee verkopen. Grote bedrijven die in Nederland op zoek zijn naar geschikte kantoorruimte strepen Den Haag door. Dat is doodzonde.'

Den Haag is landelijk een koploper in transformeren van kantoren, legt directeur Van Wechem uit. 'Na de kredietcrisis van 2009 liep de Haagse kantoreneleegstand snel op, stootte het Rijk veel kantoren af en zijn honderdduizenden kantoorruimtes omgezet in woningen. Bijna al deze kantoren op toplocaties zijn of worden nog getransformeerd naar woningen, zoals de voormalige ministeries aan de Plesmanweg en het Wijnhavenkwartier. Ook veel niet-duurzame en minder goed gelegen kantoren zijn omgebouwd. In crisistijd was het namelijk geen optie om tientallen miljoenen te steken in renovatie en verduurzaming.'



'EEN CORPORATE DIE 8.000 M² OP EEN CENTRALE LOCATIE WIL HUREN MOETEN WE HELAAS NEE VERKOPEN'

Sterke startupscene

Dat laat onverlet dat de Haagse kantorenmarkt een breed scala aan hoofdkantoren, bedrijven en instellingen huisvest, merkt Van Wechem op. 'Den Haag telt zeker ook hoofdkantoren van corporates als Odido, PostNL en MN, hoewel Shell, Aegon en KPN weg zijn of gaan verdwijnen. Als stad van vrede en recht heeft Den Haag een grote internationale zone waar veel internationale instellingen en ambassades zitten. Ook heeft de stad een sterk security cluster rond Laan van NOI met Siemens en allerlei tech-startups. Den Haag is bovendien erg goed in het faciliteren van startende en creatieve ondernemers, zoals in bedrijfsverzamelgebouw Apollo14 en De Titaan. Binck36 en de Caballerofabriek zijn al jaren creatieve hotspots. Op de as van de Koninginnegracht en het Malieveld zitten co-workingformules in het hogere segment, zoals Spaces in de Rode Olifant. Bovendien is Den Haag steeds meer een universiteitsstad dankzij de Leiden University-campussen. Daar komen ook bedrijfjes uit voort.'

'HOE DICHTERBIJ HUIS DE DUIZENDEN NIEUWE INWONERS VAN BINCKHORST STRAKS KUNNEN WERKEN HOE BETER VOOR DE SOCIALE COHESIE EN LEVENDIGHEID'

SoZa Vorm

Het beste nieuws is evenwel dat Den Haag nu ook inziet dat er meer kantoren nodig zijn, vervolgt Olie. 'Werken staat weer hoog op de politieke agenda. In zijn ruimtelijk beleid stuurt het college op een integrale stad waar werken, wonen, studeren, winkelen, recreëren en verblijven met elkaar zijn verweven. In elke nieuwbouwplan moeten ontwikkelaars voortaan bovendien een commerciële plint met werkmeters opnemen. Het stadsbestuur hanteert bovendien een verbod op transformatie van kantoren groter dan 2.000 m². Ook ontwikkelaars conformeren zich naar de nieuwe realiteit. Vorm zou op de locatie van het voormalige Sociale Zaken-ministerie eerst alleen woontorens realiseren maar in de nieuwste plannen is voorzien in 23.000 m² hoogwaardige kantoorruimte en 5.000 m² voorzieningen.'

Wonen en werken

De grootste slag is te slaan in het Central Innovation District, het door de stations CS, Holland Spoor en Laan van NOI ingeklemde centrumgebied. Rond de stations plant Den Haag voor honderdduizenden meters aan nieuwe kantoren. Dat die kantoren er komen, is volgens Van Wechem van essentieel belang. 'In grote gebiedsontwikkelingen als Laakhavens en Binckhorst zijn commerciële functies even belangrijk als de geplande 20.000 woningen. Elke toegevoegde woning betekent een nieuwe baan. Hoe dichterbij huis de duizenden nieuwe inwoners van Binckhorst en Laakhavens straks kunnen werken, hoe beter voor de sociale cohesie en levendigheid van deze nieuwe stadswijken. Omdat de parkeernormen voor nieuwbouw ook fors omlaag gaan, is het ook evident dat een groot deel van de bewoners lopend, fietsend of per ov naar hun werk moeten kunnen gaan. Met de nieuwe Rotterdamsebaan en nabijgelegen snelwegen is de ontsluiting van de nieuwe stadswijken voor auto's overigens ideaal.'

Maakindustrie

Deze gebiedsontwikkelingen op deels actieve bedrijventerreinen gaat wel ten koste van bestaande bedrijvigheid. De Frisia-directeur hoopt dat een deel kan blijven. 'In ons adviesrapport gericht op de ondernemers in Laakhavens dat we voor Den Haag opstelden, onderschrijven we dit belang. Het is echter onvermijdelijk dat een deel moet verhuizen, omdat de huidige geluids- en stankhinder anders woningbouw onmogelijk maakt. Voor deze autosloperijen en dergelijke bedrijven is plek op het nieuwe bedrijventerrein Heron bij het Prins Clausplein langs de A12, maar de gemeente moet dat financieel wel steunen met lagere grondprijzen. Ook wil de gemeente toevoeging van de maakindustrie in gebiedsontwikkelingen verplichten. Het is echter een dilemma hoe die anders dan in gesubsidieerde bestaande gebouwen een plek te geven. De huurprijzen die ambachtelijke en startende bedrijfjes kunnen betalen, leveren ontwikkelaars te weinig op voor een rendabele businesscase.'

'DEN HAAG HEEFT ALS INTERNATIONALE REGERINGSSTAD EEN RELATIEF LAAG HUURPRIJSNIVEAU'

Huurpotentie

Ook al is er een groot tekort, het is niet dat marktpartijen over elkaar heen buitelen om kantoren te ontwikkelen, erkennen de Frisia-vastgoedadviseurs. 'Het probleem is dat woningen nu meer opleveren dan kantoren en kantorenbouw bovendien duurder en risicovoller is. Zonder eindgebruiker krijgen ontwikkelaars geen financiering en bedrijven tekenen nu liever pas als het kantoor er al staat. De dalende rente en bouwkosten geven de burger echter wel weer moed', stelt Olie. Volgens Van Wechem is het niet moeilijk om eindbeleggers en eindgebruikers warm te maken voor Den Haag.

'Het beste argument om hier te willen werken is dat Den Haag een hele fijne, groene woonstad is, met praktisch alles op fietsafstand; of het nu om werken, winkelen of het strand gaat. Vanuit financieel oogpunt is de potentie voor kantorenbeleggers groot. Den Haag heeft als internationale regeringsstad een relatief laag huurprijsniveau. Met de krapte en kwaliteit heeft de kantorenmarkt veel opwaartse potentie. De tophuur blijft nu steken op 240 euro tegen 600 euro in Amsterdam.

Met de geplande verdichting en vergroening, met toevoeging van hoogwaardige multifunctionele gebouwen en nieuwe groene wandelzones in het CID zit er muziek in de Haagse kantorenmarkt. Er zijn genoeg beschikbare locaties en plannen. Nu is het tijd om die te concretiseren.'



Jorg Olie
Commercieel Vastgoed Adviseur
Frisia Makelaars

Vooraf bezigt met:
Vastgoed adviseur nieuwbouw

Wil bereiken:
Dat opdrachtgevers allemaal tevreden zijn

Over 10 jaar:
Het optimaliseren en vergroten van de afdeling BDO (Bedrijfs onroerendgoed)

Beste restaurant:
Laatst heerlijk gegeten bij Yuzu Dining

De leukste hobby:
Barista Cafe

Waar staat de stad voor in vier woorden:
Woonstad, strand, duinen en zee

Favo public space:
De plaats

Favoriete winkel:
De Bever

Middelleeuwen
Persoonlijke City secret:
De Paleistuin achter het werkpaleis van de Koning

Eerste herinnering aan Den Haag:
Samen met mijn vader naar zijn bedrijf in de binnenstad in 1997

Welke innovatie werkt in Den Haag:
Nieuwe innovatie op de Binckhorst

Welke buurt is echt in opkomst:
Meerdere wijken worden steeds leuker zoals Bezuidenhout

Wat gaat echt goed in de stad:
Veel mooie nieuwbouw plannen

En wat moet echt beter:
Wat mag nooit weg of veranderd worden.

Wat is de mooiste route om te wandelen:
Lange Voorhout

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Ulteraard de duinen

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Ulteraard de duinen