



*de*HAAGSE
VASTGOEDWEEK

MENSENMAKEN *de*STAD
2025

RechtStaete

VASTGOEDADVOCATEN & BELASTINGADVISEURS

juridische
dienst-
verlening

fiscale
dienst-
verlening

hoog-
waardig

ambitieu

pragmatisch

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!

De Cuserstraat 93
1081 CN Amsterdam
Postbus 75638
1070 AP Amsterdam

T +31 20 573 03 60
info@rechtstaete.nl
www.rechtstaete.nl



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.

HOE LAAKHAVEN EN MEGASTORES ONHERKENBAAR VERANDEREN IN EEN GROENE METROPOLITAANSE STADSWIJK

In beton gegoten zijn ze nog niet, maar ontwikkelpartners Amvest en COD kunnen eindelijk hun plannen voor de MegaStores-locatie ontfouwen. Het winkelcentrum maakt plaats voor MRKT, een groen en levendig woongebied met winkels, horeca en vele voorzieningen. Wethouder Stedelijke Ontwikkeling Klaas Verschuure en COD-directeur Enno Otten maken de balans op. ‘Dit is straks een gewild stuk centrum.’

klik op ►► en ga
meteen naar
de pagina



‘WERKRUIMTE IS GEEN SLUITPOST: ALS JE ALLES OPOFFERT VOOR WONEN, HOL JE DE STAD UIT’

De woningbouwlobby dendert als een sneltrein door het publieke debat. Gemeenten worden aangespoord om te versnellen, ontwikkelaars zoeken naar meters en de politiek wil vooral aantallen zien. Maar in die haast om woningen te stapelen raakt een cruciaal fundament van elke gezonde stad buiten beeld: ruimte voor werk. Wie alleen naar woonopbrengsten kijkt, bouwt geen stad, maar een slaapwijk op XXL-formaat. Dat is de waarschuwing van Miles Copping, senior adviseur bij Bureau BUITEN. In dit gesprek legt hij uit waarom werkruimte onmisbaar is voor Den Haag en andere steden, welke blinde vlekken er bestaan bij ontwikkelaars én bestuurders en waarom een bredere stedelijke blik hard nodig is.



‘VRESELIJK OM TE HOREN HOE LEVENS OP PAUZE STAAN OMDAT ER GEEN PASSENDE WONING BESCHIKBAAR IS’

De krapte op de woningmarkt in Den Haag en de omliggende gemeenten blijft toenemen. Meer dan 208.000 mensen staan inmiddels ingeschreven als woningzoekende, waarvan ruim 80.000 actief op zoek zijn naar een betaalbare huurwoning. En dit loopt jaarlijks met zo’n 5% verder op. De corporaties in Haaglanden bezitten 170.000 woningen, waarvan er elk jaar maar zo’n 8000 corporatiewoningen vrijkomen. Naast de ingeschreven woningzoekenden zijn er ook andere, urgente doelgroepen, waar jaarlijks ongeveer 30 procent van de vrijkomende woningen aan worden verhuurd. Voor de corporaties aangesloten bij Sociale Verhuurders Haaglanden is het elke dag de realiteit om binnen die beperkte ruimte toch beweging te creëren. Directeur Jozefine Hoft geeft toelichting op de uitdagingen, oplossingen en verantwoordelijkheden in de regio.



‘ALS JE ALLEEN MAAR INZET OP HOOGOPGELEID WERK EN DESIGNKANTOORCONCEPTEN, DAN SNIJD JE JEZELF IN DE VINGERS’

Steden veranderen voortdurend. Ze ademen de dynamiek van bewoners, ondernemers, beleidsmakers en bezoekers. Maar hoe zorg je ervoor dat een stad niet alleen groeit, maar ook leefbaar, divers en aantrekkelijk blijft voor iedereen? In Den Haag staat die vraag steeds prominenter op de agenda. Bram Heijkers, directeur van Platform STAD, houdt zich dagelijks bezig met die zoektocht. Zijn organisatie brengt architecten, projectontwikkelaars, ondernemers, ontwerpers, bewoners, belangenorganisaties en beleidsmakers samen om met elkaar het gesprek te voeren over stedelijke ontwikkeling in Den Haag.



‘HAD TIEN JAAR GELEDEN BEGONNEN OVER EEN BOULDERHAL EN IK HAD JE UITGELACHEN’

De Haagse binnenstad verandert. Niet met kleine stappen, maar met grote bewegingen die de komende decennia voelbaar blijven. Waar winkels ooit de boventoon voerden, ontstaat nu een gelaagde stadsomgeving waar cultuur, horeca, onderwijs, leisure en werken elkaar versterken. Het Binnenstadsplan 2033, het derde tienjarenplan voor de Haagse binnenstad, vormt daarbij het kompas. Voorzitter Stichting Binnenstadsmanagement Ad Dekkers en programmamanager Wim Hamming schetsen de ambities, de dynamiek en vooral het samenspel.



ADVERTENTIES

RECHTSTAETE



PRSC



VORM



PROVADA



van woonwens naar wensbuurt

treffend ontwikkelen



Kijk op de Wijk

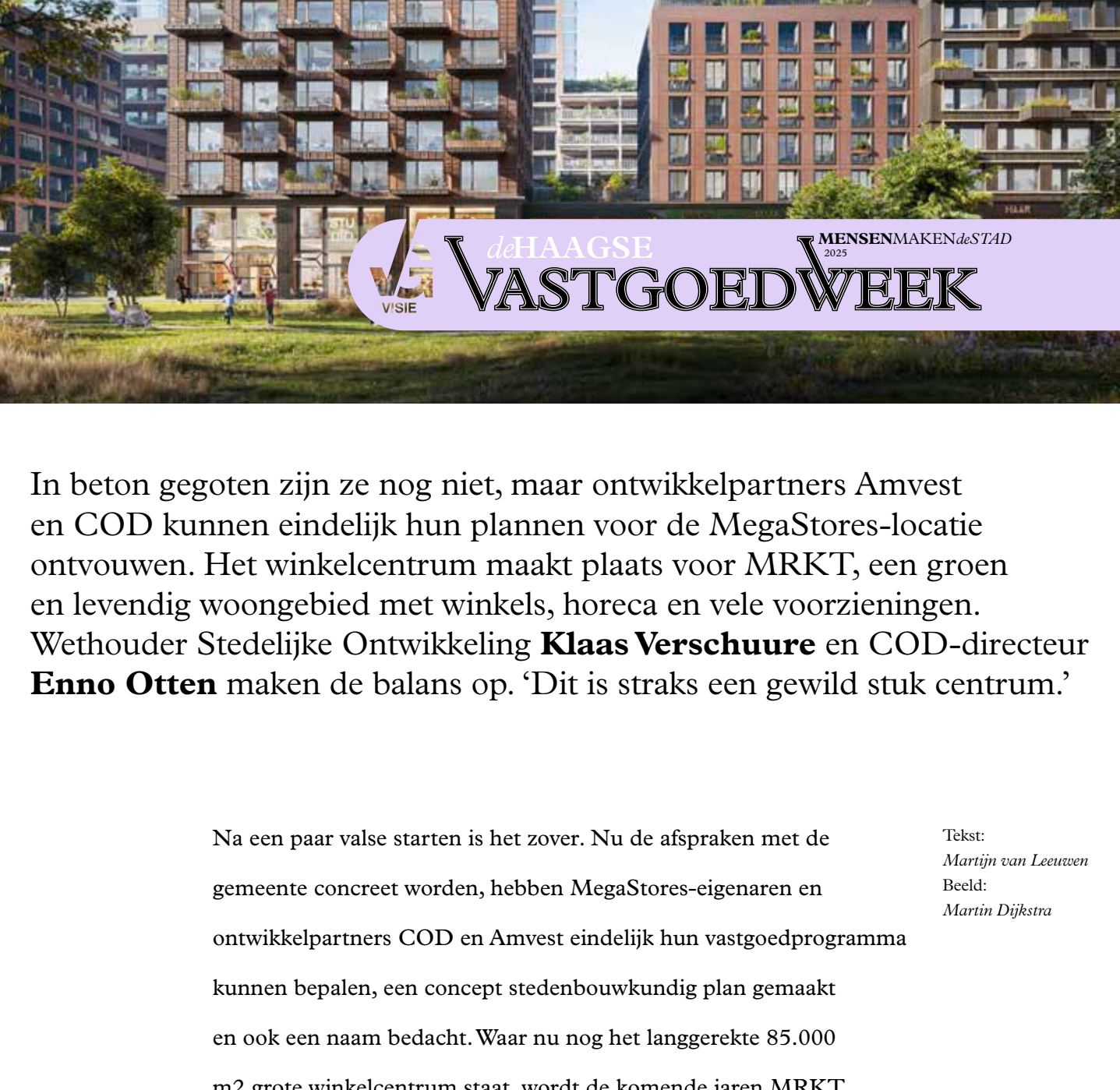
Wij geloven dat iedereen recht heeft op een buurt waarin iedere bewoner zichzelf herkent. Dus ontwikkelden wij een unieke integrale werkmethode voor de ontwikkeling van gewilde en fijne buurten. We gaan uit van inzichten die we hebben verkregen van eindgebruikers. Zo weten we wat werkt in een bestaande 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



HOE LAAKHAVEN EN MEGASTORES ONHERKENBAAR VERANDEREN IN EEN GROENE METROPOLITAANSE STADSWIJK



In beton gegoten zijn ze nog niet, maar ontwikkelpartners Amvest en COD kunnen eindelijk hun plannen voor de MegaStores-locatie ontvouwen. Het winkelcentrum maakt plaats voor MRKT, een groen en levendig woongebied met winkels, horeca en vele voorzieningen. Wethouder Stedelijke Ontwikkeling **Klaas Verschuure** en COD-directeur **Enno Otten** maken de balans op. ‘Dit is straks een gewild stuk centrum.’

Na een paar valse starten is het zover. Nu de afspraken met de gemeente concreet worden, hebben MegaStores-eigenaren en ontwikkelpartners COD en Amvest eindelijk hun vastgoedprogramma kunnen bepalen, een concept stedenbouwkundig plan gemaakt en ook een naam bedacht. Waar nu nog het langgerekte 85.000 m2 grote winkelcentrum staat, wordt de komende jaren MRKT ontwikkeld; een groene, levendige stadswijk van 200.000 m2 met ruim 2.000 appartementen, een plint met stads woonwinkels, een wijkwinkelcentrum met een plein en zo’n 550 onder- en bovengrondse parkeerplaatsen. Dit project van ongeveer 700 miljoen euro stichtingskosten gaat gepaard met de even rigoureuze transformatie van Laakhaven Centraal waarin MRKT is ingebed.

Startbouw

Langs het Laakkanaal, treinspoor en op de kop van het gebied komen in verschillende woontorens in totaal 7.500 woningen met vele voorzieningen. En in een brede diagonaal tussen MRKT en Laakkanaal maken verouderde bedrijfsruimten plaats voor een groot stadspark. Nadat in 2022 de ontwikkelvisie was herschreven, markeert 2025 de startbouw van de eerste projecten in Laakhavens, waar Laakhaven Centraal onderdeel van is. Aan de Rijswijkseweg maakt het zogeheten Spiegelpaleis plaats voor 1.300 appartementen van hoogbouwproject The Grace. Schuin tegenover MegaStores is de fundering gelegd voor Waldorp Four, vier woontorens met bijna 1.200 appartementen. Volgend jaar staat de sloop van meerdere gebouwen in de Verheeskade aan het Laakkanaal gepland; achter MegaStores ontwikkelen Tén Brinke, Myb en Atenor 2.500 woningen, terwijl MS Vastgoed drie woontorens tot 190 meter 1.400 appartementen zal realiseren. Dit najaar werd bovendien het bestemmingsplan van Esscher Gardens naast station HS onherroepelijk. De bouw van twee hoogbouwtoeren met onder meer 1.250 appartementen kan daardoor in 2027 beginnen.

Sloop in fasen

Aan de vooravond van de immense metamorfose van de MegaStores-locatie en Laakhaven Centraal geven Klaas Verschuure, de kersverse wethouder Stedelijke Ontwikkeling en COD-directeur Enno Otten



‘MET MRKT LIGT ER EEN COMPLEET PLAN DAT FLINK IS VERGROEND EN IN HARMONIEUZE SAMENHANG IS MET DE OMLIGGENDE VASTGOEDPROJECTEN’

Klaas Verschuure

namens de ontwikkelcombinatie een doorkijkje naar de komende jaren. Allereerst wil Otten benadrukken dat de huidige retailers in MegaStores hun bedrijfsvoering voorlopig nog kunnen voortzetten.

‘Met alle voorbereidingen, procedures en politieke besluitvorming die nog moeten plaatsvinden, verwachten we halverwege 2027 met de sloop van MegaStores te kunnen beginnen. Let wel; we gaan MegaStores niet in één keer slopen. Tijdens de sloop en bouw in de eerste fase blijft een deel van het winkelcentrum nog draaien. Pas als fase 1 tegen 2030 of 2031 gereed is, beginnen we met de sloop en nieuwbouw van de laatste fase. Het ligt voor de hand

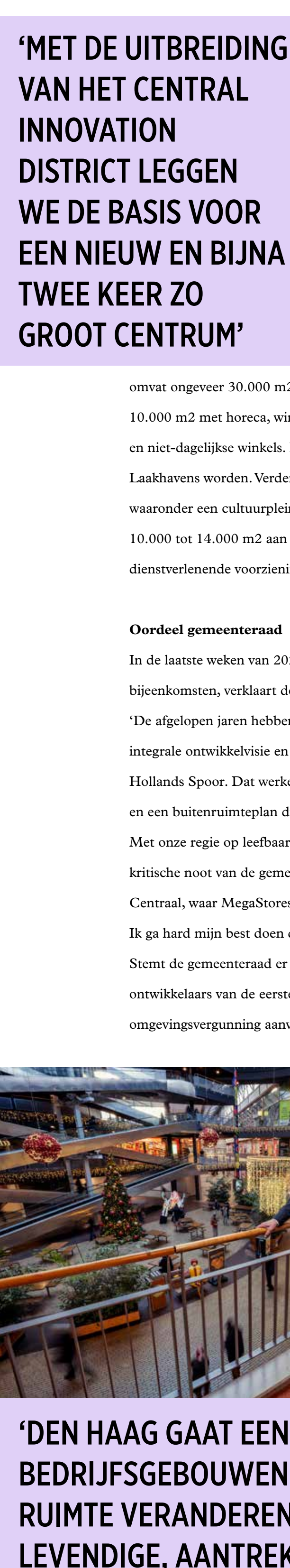
dat we met het deel starten waar het wijkwinkelcentrum zal worden gerealiseerd. Zo kan het nieuwe winkelcentrum fungeren als een katalysator voor de hele gebiedsontwikkeling en kunnen bewoners gelijk profiteren van voorzieningen.’

Integraal ontwikkelen

Dat klinkt wethouder Verschuure als muziek in de oren. ‘De insteek van Den Haag is om Laakhavens Hollands Spoor – dat bestaat uit Spoorzone HS/HS Kwartier, Campuskwartier, Laakhaven Centraal en Schipperskwartier – met de ontwikkelaars in samenhang en integraal te ontwikkelen. Zo willen we toekomstige bewoners, ondernemers en gebruikers verzekeren van voldoende groen en voorzieningen; niet alleen winkels en supermarkten maar ook scholen, sportvoorzieningen, huisartsen en tandartsen.’ D66’er Verschuure heeft al eerder met dit bijltje gehakt: tussen 2018 en 2022 was hij wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling in Utrecht, waar hij gebiedsontwikkelend Leidsche Rijn Centrum in goede banen moest leiden. Reden waarom voorganger Robert van Asten, dankzij de grote winst van D66, vertrok naar de Tweede Kamer, hem vroeg als opvolger. ‘Robert en D66 deden mij een verzoek dat ik niet kon weigeren. Den Haag heeft een uitdagende opgave. Tot 2040 moeten er woningen bijkomen voor zo’n 100.000 nieuwe inwoners. De bijdrage van Laakhavens Hollands Spoor met ruim 11.000 nieuwe woningen is daarin essentieel.’

Twee keer zo groot centrum

De handen van directeur Otten jeuken om spijkers met koppen te slaan. ‘In januari 2020 namen we samen met Amvest de MegaStores over van ontwikkelaar MRP Development. We dachten binnen



U bent halverwege

drie jaar met de uitvoering van ons plan te kunnen beginnen. Dat de gemeente vervolgens op de rem traptte en de gebiedsontwikkelingen binnen Laakhavens Hollands Spoor integraal wilden benaderen, was een streep door onze rekening. Inhoudelijk konden we erin komen; door maatschappelijke voorzieningen en groen mee te nemen, wordt een gebied alleen maar beter. Maar procedureel vergde het veel tijd, met jaren vertraging tot gevolg. De eerste drie jaar konden we nog

een positieve exploitatie voeren. Maar nadat het nieuws over de voorgenomen sloop van MegaStores bekend werd en de leegstand opliep, kostte de exploitatie meer geld dan dat het ons oplevert.’

De wethouder begrijpt het ongeduld van COD en Amvest en de andere ontwikkelaars in Laakhavens Hollands Spoor. ‘Als je als ontwikkelaar posities hebt ingenomen en de kosten oplopen naarmate de tijd vordert, wil je snel van start. Zelf kan ik ook niet wachten totdat de eerste schop hier in de grond gaat. Maar met de uitbreiding van het Central Innovation District, het centrumgebied tussen de stations Den Haag Centraal, Hollands Spoor en Laan van NOI, leggen we de basis voor een nieuw, bijna twee keer zo groot centrum. Zo gaan we alleen al rond Den Haag CS 2.250 tot 2.500 woningen, 130.000 m2 kantoor en bijna 30.000 m2 aan onderwijsruimte en maatschappelijke voorzieningen realiseren. In Laakhavens zijn behalve de 11.000 woningen, 80.000 m2 aan voorzieningen en 55.000 m2 aan kantoren voorzien. Daarmee veranderen we het aanzicht van Den Haag en komt de verantwoordelijkheid om er een aantrekkelijk, leefbaar gebied van te maken met voldoende voorzieningen, groen, openbaar vervoer en parkeeroplossingen. Dat rechtvaardigt de tijd die de Haagse politiek neemt om een zo goed mogelijk plan te maken. Ook voor de gemeenteraad is het niet zomaar een besluit dat je even neemt.’

Verbeterd plan

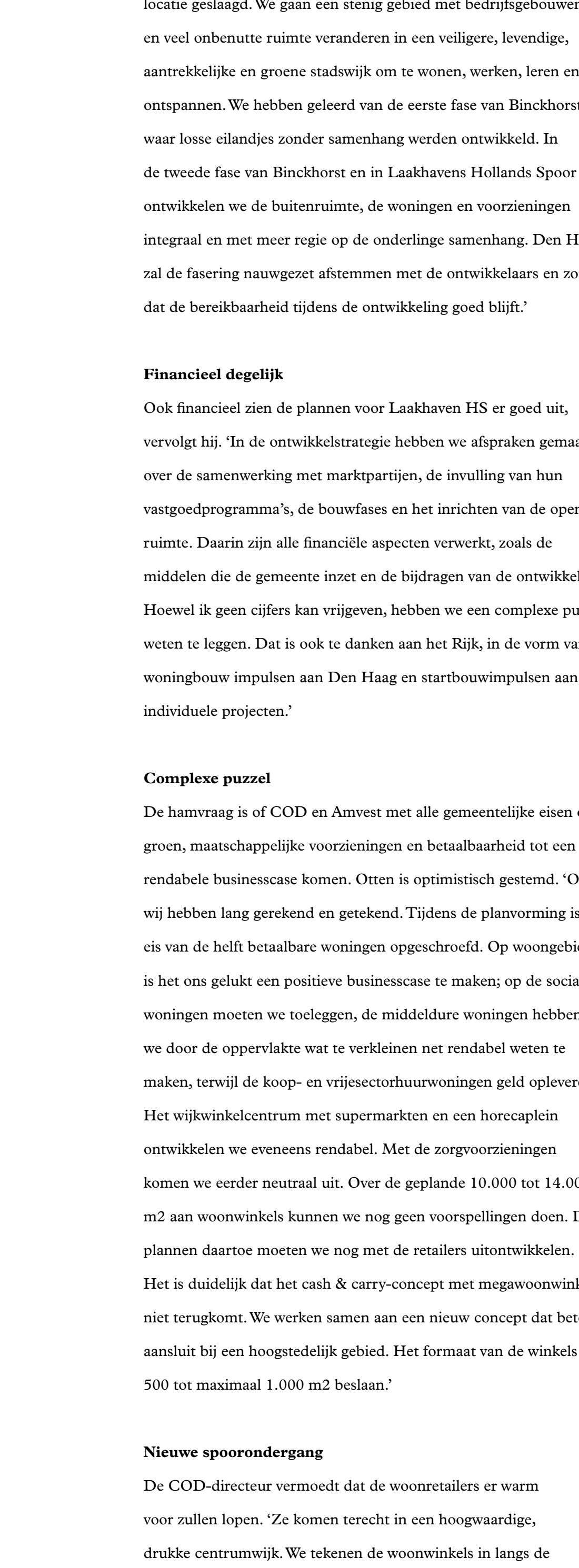
Otten is het daarmee volmondig eens. ‘Vergeleken met vijf jaar geleden ligt er nu een compleet plan. Wij hebben ons plan flink vergroot en met alleen al 9.500 m2 aan winkels. Daar komt nog het groen van de tussenstratjes en pleinen bij. Ook is er een harmonieuze samenhang met de omliggende vastgoedprojecten en de nieuwe openbare ruimte, met Park Laakhaven als groen middelpunt. Met MRKT realiseren we een gemengd woongebied voor allerlei doelgroepen. COD en Amvest maken een mix van sociaal, middeldure huur, betaalbare koop en vrijesector. Geen

monotone bouwblokken maar warme bakstenen woongebouwen tot 35 meter aan de park- en pleinzijde en 70 meter aan de Waldorpstraat. De sociale woningen zullen verhuurd worden door een Haagse woningcorporatie. De intentie is dat Amvest de middeldure woningen in belegging neemt. Het precieze aantal koopwoningen bepalen we nog; we willen zo flexibel mogelijk blijven. Het commercieel programma

omvat ongeveer 30.000 m2. Het wijkwinkelcentrum wordt zo’n 10.000 m2 met horeca, winkels voor dagelijkse boodschappen en niet-dagelijkse winkels. Het retailplan kan het centrum van Laakhavens worden. Verder creëren we nog twee andere pleinen, waaronder een cultuurplein. In de woongebouwenplint voorzien we 10.000 tot 14.000 m2 aan woonwinkels. Tot slot zijn een zorgcluster, dienstverlenende voorzieningen en leisure gepland.’

Oordeel gemeenteraad

In de laatste weken van 2025 volgen nog enkele spannende politieke bijeenkomsten, verklaart de wethouder Stedelijke Ontwikkeling. ‘De afgelopen jaren hebben mijn voorgangers hard gewerkt aan een integrale ontwikkelvisie en beeldkwaliteitsplan voor Laakhavens Hollands Spoor. Dat werken we nu uit tot een ontwikkelstrategie en een buitenruimteplan die we medio december presenteren. Met onze regie op leefbaarheid en voorzieningen hebben we de kritische noot van de gemeenteraad ingevuld. Voor Laakhaven Centraal, waar MegaStores zich bevindt, ligt nu een heel goed plan. Ik ga hard mijn best doen de gemeenteraad daarvan te overtuigen. Stemt de gemeenteraad er in het nieuwe jaar mee in, dan kunnen ontwikkelaars van de eerste deelplannen in het eerste kwartaal de omgevingsvergunning aanvragen.’



‘DEN HAAG GAAT EEN STENIG GEBIED MET BEDRIJFSGEBOUWEN EN VEEL ONBENUTTE RUIMTE VERANDEREN IN EEN VEILIGERE, LEVENDIGE, AANTREKKELIJKE EN GROENE STADSWIJK’

Geleerde lessen

Verschuure is zeer te spreken over de woningprogramma’s van de ontwikkelaars in Laakhavens. ‘Voor Den Haag is het heel belangrijk dat er veel woningen en vooral betaalbare woningen bijkomen. Daarin zijn we in Laakhavens Hollands Spoor en op de MegaStores-locatie geslaagd. We gaan een stenig gebied met bedrijfsgebouwen en veel onbenutte ruimte veranderen in een veiligere, levendige, aantrekkelijke en groene stadswijk om te wonen, werken, leren en ontspannen. We hebben geleerd van de eerste fase van Binckhorst, waar losse eilandjes zonder samenhang werden ontwikkeld. In de tweede fase van Binckhorst en in Laakhavens Hollands Spoor ontwikkelen we de buitenruimte, de woningen en voorzieningen integraal en met meer regie op de onderlinge samenhang. Den Haag zal de fasering nauwgezet afstemmen met de ontwikkelaars en zorgen dat de bereikbaarheid tijdens de ontwikkeling goed blijft.’

Financieel degelijk

Ook financieel zien de plannen voor Laakhaven HS er goed uit, vervolgt hij. ‘In de ontwikkelstrategie hebben we afspraken gemaakt over de samenwerking met marktpartijen, de invulling van hun vastgoedprogramma’s, de bouwfasen en het inrichten van de openbare ruimte. Daarin zijn alle financiële aspecten verwerkt, zoals de middelen die de gemeente inzet en de bijdragen van de ontwikkelaars. Hoewel ik geen cijfers kan vrijgeven, hebben we een complexe puzzel weten te leggen. Dat is ook te danken aan het Rijk, in de vorm van woningbouw impulsen aan Den Haag en startbouwimpulsen aan individuele projecten.’

Complexe puzzel

De hamvraag is of COD en Amvest met alle gemeentelijke eisen over groen, maatschappelijke voorzieningen en betaalbaarheid tot een rendabele businesscase komen. Otten is optimistisch gestemd. ‘Ook wij hebben lang gerekend en getekend. Tijdens de planvorming is de eis van de helft betaalbare woningen opgeschroefd. Op woongebied is het ons gelukt een positieve businesscase te maken; op de sociale woningen moeten we toeleggen, de middeldure woningen hebben we door de oppervlakte wat te verkleinen het rendabel weten te maken, terwijl de koop- en vrijesectorhuurwoningen geld opleveren. Het wijkwinkelcentrum met supermarkten en een horecaplein ontwikkelen we eveneens rendabel. Met de zorgvoorzieningen komen we eerder neutraal uit. Over de geplande 10.000 tot 14.000 m2 aan woonwinkels kunnen we nog geen voorspellingen doen. De plannen daartoe moeten we nog met de retailers uitontwikkelen. Het is duidelijk dat het cash & carry-concept met megawoonwinkels niet terugkomt. We werken samen aan een nieuw concept dat beter aansluit bij een hoogstedelijk gebied. Het formaat van de winkels zal 500 tot maximaal 1.000 m2 beslaan.’

Nieuwe spoorondergang

De COD-directeur vermoedt dat de woonretailers er warm voor zullen lopen. ‘Ze komen terecht in een hoogwaardige, drukke centrumwijk. We tekenen de woonwinkels in langs de Waldorpstraat, in een stedelijke plint van twee verdiepingen onder

‘HET NIEUWE WIJKWINKELCENTRUM VAN MRKT KAN FUNGEREN ALS EEN KATALYSATOR VOOR DE HELE GEBIEDSONTWIKKELING’

de woongebouwen. Nu is de Waldorpstraat nog een stenige bedoening vol autoverkeer. Maar deze straat wordt een groene fiets- en wandelboulevard met minder autoverkeer en aan weerszijden een levendige stedelijke laag met veel voorzieningen.

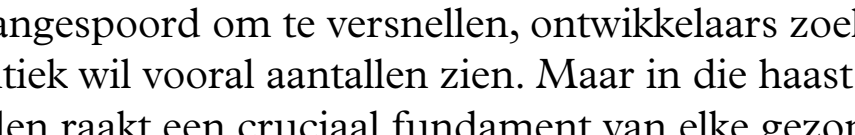
Dankzij de ruim 11.000 nieuwe woningen, kantoren en scholen neemt het aantal passanten exponentieel toe. Ook de nieuwe doorgangen naar Laakhavens en verbindingen met het centrum en Binckhorst zorgen voor extra toeloop. Zo komt ter hoogte van ons project en Waldorp Four een wandel-

en fietsverbinding onder het spoor naar het centrum en wordt een wandel- en fietsbrug over de Trekviert naar Binckhorst en over het Laakkanaal richting Laakkwartier aangelegd.’

Hoogwaardige ontwikkelprincipes

Wethouder Verschuure stelt dat niemand zich zorgen hoeft te maken over de toekomstige levendigheid in Laakhavens HS. ‘Den Haag breidt met deze gebiedsontwikkeling het centrumgebied uit. Dat betekent dat we ook deelgebied Laakhaven Centraal met de MegaStores gaan ontwikkelen aan de hand van hoogwaardige principes die we in het huidige centrum hanteren. Met station Hollands Spoor op steenworp afstand, een nieuw park en tienduizenden nieuwe mensen die hier komen wonen, werken en studeren ben ik ervan overtuigd dat dit straks een gewild stuk centrum is.’ Of hij dat als bestuurder mee gaat maken, lijkt uitgesloten. ‘In principe ben ik tot de gemeenteraadsverkiezingen van eind maart 2026 wethouder. Maar de collegeformaties in Den Haag neigen nogal lang te duren, dus wie weet zit ik er nog een vol jaar. Of ik wethouder blijf als D66 in een nieuwe coalitie komt? Zeg nooit nooit.’

‘WERKRUIMTE IS GEEN SLUITPOST: ALS JE ALLES OPOFFERT VOOR WONEN, HOL JE DE STAD UIT’



De woningbouwlobby dendert als een sneltrein door het publieke debat. Gemeenten worden aangespoord om te versnellen, ontwikkelaars zoeken naar meters en de politiek wil vooral aantallen zien. Maar in die haast om woningen te stapelen raakt een cruciaal fundament van elke gezonde stad buiten beeld: ruimte voor werk. Wie alleen naar woonopbrengsten kijkt, bouwt geen stad, maar een slaapwijk op XXL-formaat. Dat is de waarschuwing van **Miles Copping**, senior adviseur bij Bureau BUITEN.

In dit gesprek legt hij uit waarom werkruimte onmisbaar is voor Den Haag en andere steden, welke blinde vlekken er bestaan bij ontwikkelaars én bestuurders en waarom een bredere stedelijke blik hard nodig is.

Waarom is bureau buiten dit onderzoek naar werkruimte gestart?

Tekst:
Bas Hakker

‘Wij werken aan twee sporen die elkaar versterken. Enerzijds voeren we samen met Urhahn | stedenbouw & strategie een eigen ontwerpend onderzoek uit waarin we proberen te vatten welke typen werkruimte in de stad aanwezig zijn en welke nodig zijn voor een goed functionerende stedelijke economie. Anderzijds hebben we van de gemeente Den Haag de opdracht gekregen om de bestaande plannen voor werkruimte kritisch tegen het licht te houden. Dat draait om de vraag hoe aannemelijk het is dat wat op papier staat ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt, want daar zit nog wel eens een verschil tussen visie en uitvoering.’

Wat is de belangrijkste trend die jullie zien in Nederlandse steden?

‘De heersende focus ligt vrijwel volledig op wonen. Dat heeft alles te maken met financiële aantrekkelijkheid: met woningbouw valt simpelweg meer te verdienen dan met vrijwel elke vorm van werkruimte. Daardoor transformeren bedrijventerreinen, verdwijnen werkfuncties uit de stad en worden kantoren omgezet naar woningen. Soms gebeurt dat zelfs terwijl ze nog in gebruik zijn. Wat ervoor terugkomt is meestal een eenzijdige vorm van werkruimte zoals licht kantoorwerk of creatieve functies, omdat die makkelijker inpasbaar zijn. Maar een stad heeft juist een breed scala aan werkfuncties nodig, van technisch productiebedrijf tot garage.’

Waarom kan een stad niet zonder dat brede palet aan werkruimte?

‘Een stad kan simpelweg niet functioneren als mensen er alleen wonen. Er is een basispakket aan voorzieningen nodig dat dichtbij beschikbaar is. Je wil niet twee uur onderweg zijn naar een garage omdat je nergens meer terecht kunt. Daarnaast moet een stad een inclusieve arbeidsmarkt hebben. Als je alleen hoogwaardig kantoorwerk overhoudt, creëer je een smalle arbeidsmarkt en sluit je grote groepen bewoners buiten. Ten slotte moet een stad economisch wendbaar blijven. Dat betekent dat er een compleet ecosysteem aan ondernemers en voorzieningen aanwezig moet zijn, zodat je niet afhankelijk wordt van diensten van buiten de stad.’

Hoe staat Den Haag er op dit vlak voor?

‘Den Haag is zich heel bewust van het belang van werkruimte. De provincie heeft bovendien vastgelegd dat bedrijventerreinen niet mogen worden getransformeerd naar wonen. Dat zorgt ervoor dat die gebieden behouden blijven voor werkfuncties. Tegelijkertijd staat de stad voor dezelfde uitdagingen als andere gemeenten: wonen staat hoger op de maatschappelijke agenda en is financieel aantrekkelijker voor ontwikkelaars. Daardoor moet binnen de gemeente voortdurend worden gevochten om werkruimte overeind te houden terwijl ontwikkelaars aangeven dat ze het financieel niet rond krijgen als ze te veel bedrijfsruimte moeten opnemen.’

Waar gaat het mis tussen papieren plannen en daadwerkelijke uitvoering?

‘Een cruciale factor is de ervaring van ontwikkelaars. Sommige ontwikkelaars kijken heel eenzijdig naar wonen en vinden het lastig om werkruimte een serieuze plek te geven. Anderen hebben al de mentaliteit ontwikkeld waarin ze de bredere waarde van een gemengd gebied zien. Daarnaast wordt werkruimte vaak als sluitstuk behandeld. Dan wordt er nog ergens een bedrijfs- of kantoorruimte toegevoegd zonder goed na te denken over wat ondernemers daadwerkelijk nodig hebben. Denk aan voldoende hoogte voor een garage, logistieke toegang, voorzieningen rondom laden en lossen of de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving. Als dat ontbreekt, bouw je werkruimte waar niemand gebruik van kan maken.’

Hoe uit zich dat in de praktijk?

‘We zien bijvoorbeeld plinten die zo worden ontworpen dat bedrijven die hogere ruimtes nodig hebben - zoals garages of productiebedrijven - er nooit terecht kunnen. Vervolgens concludeert de ontwikkelaar dat er geen vraag naar is. Het probleem is dan niet de vraag, maar de geschiktheid van de ruimte. Ook zien we dat werkruimte wordt ingevuld zonder te kijken naar de ondernemers die het gebied nodig hebben. Als je niet vanaf het begin nadenkt over het type bedrijvigheid dat past bij de locatie, krijg je ruimtes die leeg blijven en uiteindelijk weer worden omgezet naar wonen.’

Kan intensiever gebruik van bedrijventerreinen helpen?

‘Dat is absoluut nodig. Veel bedrijventerreinen hebben een heel lage ruimtelijke intensiteit: eenlaagse hallen, grote kavels, weinig meervoudig ruimtegebruik. Terwijl de druk op de ruimte - zowel voor wonen als voor werken - vraagt om nieuwe vormen. Er zijn al voorbeelden in Nederland van meerlaagse bedrijfsgebouwen en distributiecentra met meerdere verdiepingen. Internationaal, in steden als Hongkong en Singapore, zijn er zelfs zes of zeven lagen bedrijfsruimte met per verdieping eigen laad- en losstations. Het gaat er niet om dat we dat één-op-één kopiëren, maar wel dat we bedrijven terreinen veel efficiënter moeten benutten. Dat vraagt iets van ontwikkelaars, die hoger moeten durven bouwen. En het vraagt iets van gemeenten, want hogere dichtheden betekent meer verkeersdruk en andere eisen aan de infrastructuur.’

Je noemde ook een toenemend probleem rond betaalbare werkruimte. Wat speelt daar precies?

‘De sterke focus op financieel rendement zorgt ervoor dat juist de betaalbare vormen van werkruimte onder druk staan. Dat is zorgelijk, want betaalbare kantoorruimte is essentieel voor start-ups en scale-ups. Zij zijn nog niet kapitaalkrchtig genoeg om in te stappen in hoogwaardige nieuwbouw en hebben behoefte aan plekken waar ze kunnen groeien tegen redelijke huren. Die plekken liggen vaak aan de randen van de stad en hebben geen A-locatiewaarde, maar ze zijn cruciaal voor de economische ontwikkeling. Het probleem is dat dit soort gebouwen vaak de eerste zijn die verdwijnen zodra er woonprogramma’s lonken. Daardoor moeten start-ups als een soort rondreizend circus telkens verhuizen naar een volgende plek, vaak verder uit het centrum. Dat is slecht voor hun ontwikkeling én voor de stad.’

Wat doen jullie concreet voor Den Haag?

‘We voeren een realitycheck uit op de bestaande plannen. We kijken welke werkruimte daadwerkelijk zal worden gerealiseerd en welke onderdelen kwetsbaar zijn. Op basis daarvan bepalen we waar de gemeente extra moet inzetten om te voorkomen dat essentiële functies verdwijnen. Het gaat er niet om om problemen groter te maken dan ze zijn, maar om scherp inzicht te krijgen in waar de risico’s zitten. Dit helpt de gemeente om haar inzet op werkruimte te versterken en het gesprek aan te gaan met collega’s die vooral vanuit wonen denken.’

Wat is jouw belangrijkste boodschap aan gemeenten en ontwikkelaars?

‘Neem werkruimte vanaf het begin serieus. Zie het niet als sluitpost. Bedenk welke ondernemers in een gebied zouden kunnen landen, welke functies ontbreken in de stad, welke voorzieningen nodig zijn en welke ruimte-eisen daarbij horen. Een stad die uitsluitend stuurt op woonopbrengsten verliest op termijn haar vitaliteit. Het gaat om het koesteren van het volledige ecosysteem dat een stad wendbaar, inclusief en leefbaar maakt. Markt en gemeenten moeten daarin samen optrekken.’

U bent
halverwege

ArnhemsEiland°



ISLAND LIVING IN THE CITY

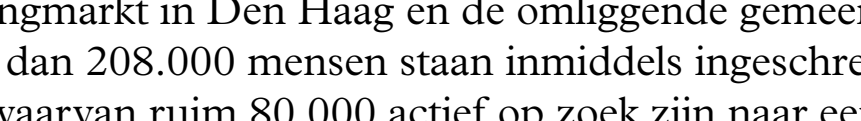
Tussen stad en rivier ligt Arnhems Eiland: een unieke plek waar rust, ruimte en natuur samenkomen. Duurzame villa's met architectuur die ademt, ingebed in het landschap. Hier woon je niet alleen, maar in een gemeenschap van gelijkgestemden.

Ontdek Arnhems Eiland op arnhemseiland.nl

Een ontwikkeling van:  **KondorWessels Projecten**

Campagne door: **PRSC.** prsc.nl

‘VRESELIJK OM TE HOREN HOE LEVENS OP PAUZE STAAN OMDAT ER GEEN PASSENDE WONING BESCHIKBAAR IS’



De krapte op de woningmarkt in Den Haag en de omliggende gemeenten blijft toenemen. Meer dan 208.000 mensen staan inmiddels ingeschreven als woningzoekende, waarvan ruim 80.000 actief op zoek zijn naar een betaalbare huurwoning. En dit loopt jaarlijks met zo’n 5% verder op. De corporaties in Haaglanden bezitten 170.000 woningen, waarvan er elk jaar maar zo’n 8000 corporatiewoningen vrijkomen. Naast de ingeschreven woningzoekenden zijn er ook andere, urgente doelgroepen, waar jaarlijks ongeveer 30 procent van de vrijkomende woningen aan worden verhuurd.

Voor de corporaties aangesloten bij Sociale Verhuurders Haaglanden is het elke dag de realiteit om binnen die beperkte ruimte toch beweging te creëren. Directeur **Jozefine Hoft** geeft toelichting op de uitdagingen, oplossingen en verantwoordelijkheden in de regio.

Is er veel woningnood in Den Haag en omgeving?

Tekst:

Bas Hakker

‘Het korte antwoord is ja. De woningnood is groot en de woningnood onder de sociale doelgroep is echt enorm groot. Wij faciliteren het woonruimteverdeelsysteem voor alle corporaties in de regio en inmiddels zijn er meer dan 208.000 woningzoekenden ingeschreven.

Dat aantal groeit jaarlijks met 4 tot 5 procent. Van die groep zijn meer dan 80.000 mensen actief op zoek, terwijl corporaties jaarlijks maar 8000 woningen beschikbaar krijgen om te verhuren. Die 80.000 woningzoekenden zoeken dus allemaal in die kleine vijver van 8000 beschikbare woningen. Dat geeft de omvang van het probleem scherp weer.’

Wat is jullie rol precies?

‘Wij organiseren de samenwerking tussen de corporaties. Dat doen we op thema’s zoals woonruimteverdeling, doorstroming, aandachtsgroepen, woningproductie en verduurzaming. We maken gezamenlijke afspraken, bijvoorbeeld in de woondeal en werken samen met de corporaties aan projecten om de gezamenlijke doelen te realiseren, zoals de inkoop van conceptuele woningen. Als samenwerkingsverband kunnen we capaciteit en kennis bundelen, waardoor corporaties sneller stappen kunnen zetten. Wij zorgen dat die samenwerkingsprojecten daadwerkelijk gerealiseerd worden.’

Hoe groot is de invloed van urgente doelgroepen op die schaarste?

‘Naast de reguliere woningzoekenden hebben we in deze regio een grote groep ‘aandachtsgroepen’ die straks, vanuit de Wet Regie, urgentie krijgen. Zij staan niet ingeschreven, maar worden via organisaties bemiddeld. Ongeveer 30 procent van de vrijkomende woningen gaat jaarlijks naar deze groep. Dat is ook noodzakelijk, maar het verkleint de ruimte voor reguliere woningzoekenden nog verder. Daardoor stijgt de druk op het totale systeem.’

Wat is de bouwopgave van de corporaties?

‘De opgave is enorm. Corporaties in deze regio hebben de woondeal ondertekend en daarin afgesproken om 25.000 nieuwbouwwoningen, dat is sociaal en middenhuur, te realiseren. Dat is wat minimaal nodig is om de druk enigszins te verlichten. De regio is dichtbebouwd, dus nieuwbouw is complex en kost tijd. Je hebt altijd te maken met omwonenden, procedures en binnenstedelijke beperkingen. Tegelijkertijd kijken we kritisch naar de bestaande voorraad van 170.000 woningen: hoe kunnen we die woningen beter benutten, welke oplossingen helpen doorstroming, waar kan optoppen of verdichting plaatsvinden? Het is een palet aan maatregelen. Om de wooncrisis te bestrijden moet je alles tegelijk inzetten, want er bestaat geen enkelvoudige oplossing.’

Zijn alternatieve woonvormen zoals friendscontracten al goed toepasbaar?

‘Friendscontracten zijn juridisch niet ingewikkeld, maar ons woonruimteverdeelsysteem is daar nog niet op ingericht. Het systeem begrijpt nu niet hoe je groepen mensen aan elkaar koppelt. Dat moet eerst geautomatiseerd worden voordat we dit grootschalig kunnen toepassen. Een van de corporaties, Staedion, heeft al een voortrekkersrol genomen. Zij hebben het toegepast en helemaal uitgedacht. Samen met ons is er een handreiking opgesteld, zodat ook andere corporaties kunnen aanhaken. Dit soort innovaties vergt vooral uitvoeringskracht en aanpassingen in systemen, maar het potentieel is groot.’

Waar ontstaan de grootste vertragingen in het bouwproces?

‘Om te beginnen sluiten de projectlijsten van corporaties en gemeenten niet altijd volledig op elkaar aan. Als wij intensief werken aan project X en de gemeente aan project Y, dan zit je niet in dezelfde film. Daardoor wordt de gewenste snelheid niet gehaald, ondanks inzet van beide kanten. Het goed afstemmen van wat we wanneer doen is de basis. Inmiddels hebben we regionaal betere afspraken gemaakt. Er ligt een versnellingsagenda met negen projecten waarop we deze samenwerking verbeteren, bijvoorbeeld door vergunningprocessen uit te lijnen en met dezelfde projectlijsten te werken. Dat zijn noodzakelijke stappen om echt tempo te maken.’

Wat kan doorstroming betekenen voor de woningnood?

‘Doorstroming is een krachtig instrument, mits het aanbod klopt. Veel senioren willen graag naar een gelijkvloerse woning in hun eigen wijk. Als je dat type woningen toevoegt, ontstaat een verhuisketen waarbij meerdere huishoudens geholpen worden. We zien in de praktijk dat een goede seniorenwoning soms drie of vier verhuizingen op gang brengt. En aan het einde van die keten wordt altijd een starter geholpen.

Hoe staat het met de verduurzamingsopgave?

‘Corporaties presteren goed op verduurzaming, juist omdat ze dit grotendeels in eigen hand hebben. De E-, F- en G-labels worden richting 2028 vrijwel volledig uitgefaseerd. Dat gaat in dit tempo echt lukken. Daarna komt de Paris Proof-doelstelling voor 2050 op ons af, die om grote investeringen vraagt. Maar voor nu worden de noodzakelijke stappen gezet en houden corporaties hun planning goed vast.’

Is er genoeg financiële ruimte om zowel te bouwen als te verduurzamen?

‘De middelen van corporaties zijn niet oneindig en veel investeringen die corporaties doen zijn onrendabel. Corporaties moeten lenen en hebben te maken met grenzen aan hun investeringscapaciteit. Uit de landelijke doorrekeningen van de Nationale Prestatieafspraken blijkt dat Haaglanden een regio is met een toekomstig tekort als we alle opgaven uitvoeren. Maar dat toekomstige tekort mag nu geen excuus zijn voor stilstand. Eerst moeten we de nieuwbouwproductie echt op niveau krijgen, daarna komt er een financieel vraagstuk en dan kunnen we solidariteit van andere regio’s vragen. Uiteindelijk is het corporatiesysteem niet gemaakt om structureel dusdanige investeringen te doen en moet het Rijk structurele middelen beschikbaar stellen.’

Wat betekent de woningnood voor individuele woningzoekenden?

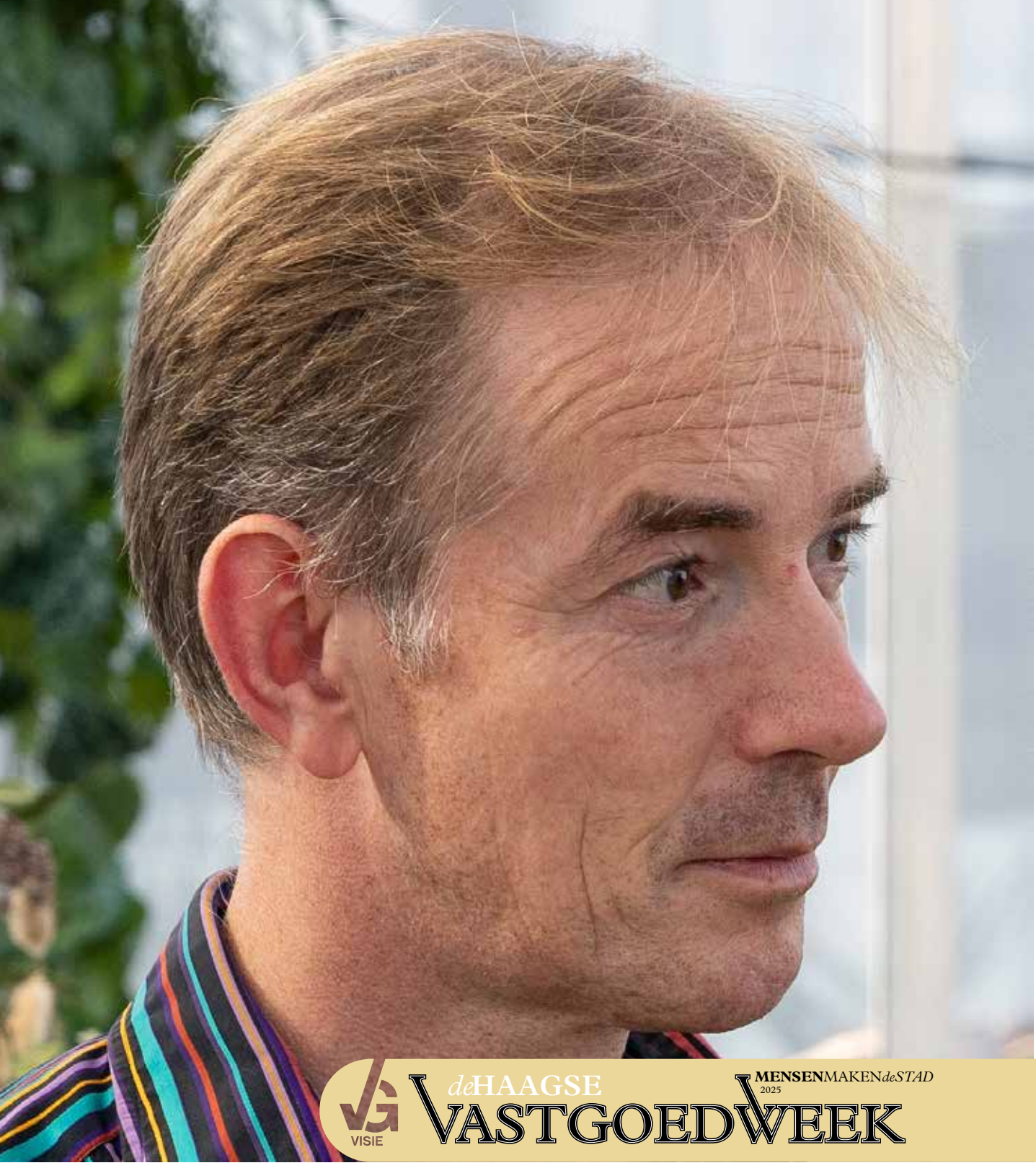
‘Wij hebben een klantcontactcentrum waar woningzoekenden dagelijks naartoe bellen. Ze delen dan ook persoonlijke verhalen en sommige mensen zijn echt ten einde raad in hun zoektocht naar een woning. Het is echt vreselijk om te horen hoe levens op pauze worden gezet omdat er geen passende woning beschikbaar is. Dat raakt mij elke dag en is ook mijn drijfveer om het tij te keren. Het is taai, maar noodzakelijk om door te blijven zetten.’

Wat is jouw belangrijkste boodschap voor beleidsmakers en partners in de regio?

‘Laten we doen wat wél kan en de energie richten op het verhogen van de woningproductie. Niet blijven hangen in abstracties, maar concreet kijken naar de projecten van de komende jaren en ervoor zorgen dat er niets van de wagen valt. Door het klein te maken, wordt het behapbaar en kun je echt resultaten boeken. We moeten versnellen, samenwerken en elke mogelijke oplossing benutten. Dáár ligt nu de urgentie.’

U bent
haltoerswege

‘ALS JE ALLEEN MAAR INZET OP HOOGOPGELEID WERK EN DESIGNKANTOORCONCEPTEN, DAN SNIJD JE JEZELF IN DE VINGERS’



Steden veranderen voortdurend. Ze ademen de dynamiek van bewoners, ondernemers, beleidsmakers en bezoekers. Maar hoe zorg je ervoor dat een stad niet alleen groeit, maar ook leefbaar, divers en aantrekkelijk blijft voor iedereen? In Den Haag staat die vraag steeds prominenter op de agenda. **Bram Heijkers**, directeur van Platform STAD, houdt zich dagelijks bezig met die zoektocht. Zijn organisatie brengt architecten, projectontwikkelaars, ondernemers, ontwerpers, bewoners, belangenorganisaties en beleidsmakers samen om met elkaar het gesprek te voeren over stedelijke ontwikkeling in Den Haag.

Kun je uitleggen wat platform stad precies doet?

Tekst:

Bas Hakker

‘Platform STAD is een onafhankelijke stichting die negen jaar geleden is opgericht omdat er behoefte was aan een bredere manier van praten over stedelijke ontwikkeling in Den Haag. Niet alleen maar experts onder elkaar, maar juist toegankelijk, inclusief en concreet. Het gaat over pleinen, woningen, winkels, werkplekken, parkeeroplossingen, alles wat de ruimtelijke en economische structuur van de stad vormt. We brengen verschillende groepen samen: architecten, ondernemers, ontwikkelaars, belangenorganisaties, mensen uit de culturele sector. Je wil dat verschillende bloedgroepen met elkaar praten. Dat gebeurt nog te weinig op een natuurlijke manier.’

Hoe staat den haag er economisch voor op dit moment?

‘Als je puur naar de cijfers kijkt, gaat het best goed met Den Haag. Maar onder die cijfers zit een fundamentele discussie. We hebben in Den Haag nog een sterke “foundational economy”: loodgieters, bakkers, kleine makers, lokale winkels. Dat is cruciaal voor de levendigheid van de stad. Maar tegelijkertijd is er veel aandacht voor hippe, innovatieve clusters en hoogopgeleide sectoren. En de vraag is: waar zet je op in, zeker in een stad met beperkte ruimte? Ik zie het als een risico om te makkelijk te kiezen voor de hippe kantoorconcepten en creatieve hubs. Je moet ook ruimte blijven maken voor de basis, voor de maakindustrie, voor de ondernemers die een stad draaiende houden.’

Je pleit vaak voor slim combineren van functies. Hoe ziet dat eruit?

‘Je moet anders durven denken. Veel ondernemers hoeven helemaal niet op de begane grond te zitten. Een timmerman zei eens: “Waarom zou ik zoveel betalen voor een winkelplint? Zet mijn werkplaats maar op de eerste verdieping en maak beneden een gedeelde showroom.” Dan creëer je én een levendige straat én een efficiënte werkruimte. Hetzelfde geldt voor industrie in bestaande gebouwen. Ik heb meegemaakt dat een brouwer op de vijfde verdieping van een oude Philipsfabriek wilde zitten. In eerste instantie mocht dat niet vanwege de milieucategorie, maar na navraag bleek dat het wél kon zolang hij onder een bepaalde productiedrempel bleef. Dat is precies waar het om gaat: niet in beperkingen denken, maar in mogelijkheden. Regels zijn er, maar je moet wel scherp blijven kijken wat er wél kan.’

Den Haag krijgt soms het verwijt te veel te kantelen naar yuppen. Hoe kijk jij daartegenaan?

‘In sommige gebieden klopt dat absoluut. Neem het Central Innovation District, het concept voor de ontwikkeling van een groot gebied in het Haagse centrum. Hartstikke leuk, hip, veel tech-startups, maar je hebt daar óók bakkers, een slotenmaker en een fietsenmaker nodig. In hoogstedelijke gebieden met veel woontorens neemt de vraag naar basisvoorzieningen juist toe. Als je alleen maar inzet op hoogopgeleid werk en designkantoorconcepten, dan snijd je jezelf in de vingers. Maar elders in de stad speelt een ander probleem: mensen bestellen alles online, waardoor winkelcentra leeg raken. Dan krijg je dooe plinten, dichtgeplakte gevels en distributieruimtes op plekken waar je levendigheid wil. Uiteindelijk moeten bewoners ook begrijpen dat hún gedrag een directe impact heeft op hun buurt. Je kunt niet én alles online bestellen én klagen dat de lokale winkels verdwijnen.’

Wat hoor je het meest van bewoners zelf?

‘Mensen praten zelden expliciet over economie. Ze zeggen: “De geldautomaat is weg”, “De slotenmaker is weg”, “Weer een koffietent erbij.” Dat is hun manier om te zeggen dat het aanbod verschaalt. Ze missen diversiteit en dat is terecht, want dat zie je op meer plekken: eenzijdiger winkels, minder praktische voorzieningen. Je moet als stad actief sturen als je diversiteit wilt behouden. Laat je het volledig aan de markt over, dan krijg je óf alleen maar hippe zaken óf alleen maar laagdrempelig aanbod. Beide zijn geen duurzame situatie.’

Welke rol zie jij voor de gemeente?

‘Gemeente, ondernemers en ontwikkelaars praten wel met elkaar, maar te veel in aparte circuits. De afdeling economie spreekt ondernemers, de afdeling ruimtelijke ordening spreekt ontwikkelaars. Dan zegt de gemeente tegen de ontwikkelaar: “Je moet wel werkruimte maken.” Maar niemand vraagt: wie komt daar dan? Wat hebben die huurders nodig? Hoe zorg je dat het ook echt gevuld wordt? Je moet die partijen veel eerder samenzetten. Wij kunnen dat deels doen, maar uiteindelijk moet de gemeente dit structureler organiseren. En naast praten moet er ook worden geëxperimenteerd. Durf een pilot te draaien, durf regels tijdelijk losser te interpreteren, durf samen risico te dragen. Nu blijven veel goede ideeën hangen omdat niemand de eerste stap durft te zetten.’

Hoe krijg je die vervolgstap wél voor elkaar?

‘Ik pleit al langer voor interactieve sessies waarin alle belanghebbenden gezamenlijk een vraagstuk in een specifiek gebied aanpakken. Dus niet: “We horen iedereen afzonderlijk”, maar: een dag lang met elkaar, door alle kokers heen, aan tafel, doorwerken tot er een gedragen plan ligt. Een concept, een businesscase, een ontwerp, niet vrijblijvend, maar concreet. Iedereen moet uit zijn eigen bubbel. En belangrijker: je moet verder kijken dan de korte termijn. Ontwikkelaars denken vaak in korte termijn rendement. Veel pandeigenaren denken in vijftien of twintig jaar rendement. Maar ondernemers die ook pandeigenaren zijn, zien hun pand als pensioen of voor hun kinderen. Die denken juist lange termijn. Dat soort perspectieven moet je samenbrengen.’

Zijn er plekken in Den Haag waar jij vindt dat het al goed werkt?

‘Ik woon zelf op de grens van Duinoord en het Zeeheldenkwartier, en dat vind ik een geslaagd voorbeeld van een levendige, gemengde wijk. Je hebt verschillende typen winkels, verschillende bevolkingsgroepen, voorzieningen door elkaar. Het is niet perfect en zeker niet allemaal gepland. Maar het laat wél zien dat een mix werkt en tot een fijne leefomgeving leidt. Zuidwest is weer heel anders; daar heb je veel dezelfde woningtypes en andere sociale dynamiek. Daar kun je sturen op meer variatie, maar het blijft een kwetsbaar gebied. Het gaat erom dat je wijk per wijk kijkt wat er nodig is.’

Welke structurele verandering zou jij het liefst zien?

‘Eigenlijk zou Den Haag een stedelijk investeringsfonds moeten hebben, waarin verschillende partijen - gemeente, beleggers, maatschappelijke organisaties - meedoen. Daarmee kun je in verschillende wijken gerichte ingrepen doen. Dat kunnen fysieke aanpassingen zijn, maar ook economische investeringen: ondernemers aantrekken, experimenten ondersteunen, leegstand tegengaan. Een stad wordt niet beter van projectjes van drie jaar. Een stad wordt beter van continuïteit, lange adem, durven investeren in zachte en harde waarde tegelijk.’

‘HAD TIEN JAAR GELEDEN BEGONNEN OVER EEN BOULDERHAL EN IK HAD JE UITGELACHEN’



De Haagse binnenstad verandert. Niet met kleine stappen, maar met grote bewegingen die de komende decennia voelbaar blijven. Waar winkels ooit de boventoon voerden, ontstaat nu een gelaagde stadsomgeving waar cultuur, horeca, onderwijs, leisure en werken elkaar versterken. Het Binnenstadsplan 2033, het derde tienjarenplan voor de Haagse binnenstad, vormt daarbij het kompas. Voorzitter Stichting Binnenstadsmanagement **Ad Dekkers** en programmamanager **Wim Hamming** schetsen de ambities, de dynamiek en vooral het samenspel.

Dat Den Haag in een stevige transformatie zit, merkt Wim Hamming dagelijks: ‘Als je kijkt naar de G4 en G5, dan zitten wij, na Amsterdam, op nummer twee qua lage leegstand.’ Die constatering zegt veel over de vitaliteit van de stad. Strategische panden zijn vrijwel allemaal ingevuld, vaak met nieuwe functies die het centrum sterker maken. Het voorbeeld dat beide mannen het meest trots maakt, is de komst van de Universiteit Leiden in het voormalige V&D-complex. ‘In één klap 4.000 studenten en 1.000 medewerkers, dag in dag uit in je binnenstad,’ zegt Hamming. ‘Dat is een van de meest spraakmakende transformaties geweest.’ De impact ervan is zichtbaar én voelbaar: jong publiek, nieuwe ritmes, een andere manier van gebruik maken van de stad. Dekkers vult aan dat die demografische verschuiving precies past in het grotere plaatje: ‘Die categorie studenten voegt weer een element toe aan de bezoekerspopulatie. Dat draagt bij aan een betere mix.’ De binnenstad wordt daardoor niet alleen drukker, maar vooral diverser.

Tekst:
Bas Hakker

Met een heldere koers richting 2033

In het nieuwe binnenstadsplan staat een belangrijk uitgangspunt centraal: menging van functies, maar wél op de juiste plekken.

Dekkers: ‘We blijven geloven in de retailfunctie. We hebben gebieden aangewezen waar we kunnen transformeren naar andere functies, maar in het oude kernwinkelgebied blijft de plint heilig.’ Daarmee stuurt de stad op een zorgvuldig evenwicht. In de kern blijven winkels en horeca trekken; op bovenmeters en daaromheen ontstaan zones waar ruimte is voor nieuwe vormen van ondernemerschap, ambacht, cultuur en leisure. Hamming ziet die nuance ook terug in de praktijk: ‘Die sfeergebieden hebben allemaal hun eigen karakter. Sommige zijn historisch zo gegroeid, andere helpen we een handje door gericht acquisitie te doen om een profiel te versterken.’ Zo ontstaat een mozaïek van straten en pleinen, elk met een eigen signatuur en een eigen publiek.

Transformaties die het stadsbeeld hertekenen

De Haagse binnenstad staat vol met voorbeelden die deze visie concreet maken. Een van de meest besproken is de herbestemming van de voormalige Marks & Spencer: drie etages omgetoverd tot een boulderhal, midden in het winkelgebied. Hamming zegt: ‘Als je me dat tien jaar geleden had verteld, had ik gezegd: je bent niet goed bij je hoofd. Maar nu is het langdurig aangehuurd.’ De locatie moet dus steeds meer een plek worden waar sport, horeca en studieplekken samenkomen. Daarnaast versterken internationale retailers zoals Uniqlo het hoogwaardige profiel van het centrum. ‘Dat zijn partijen die niet overal zitten,’ zegt Hamming. ‘Ze kiezen voor de topsteden en voor ons is dat natuurlijk een enorme trekker.’ Den Haag hoort volgens hem nadrukkelijk in dat rijtje thuis. Ook verrassende samenwerkingen ontstaan spontaan: ‘De boulderhal werkt samen met Bever en Decathlon voor evenementen,’ vertelt Hamming. ‘Dat levert omzet op voor iedereen.’ Het laat zien hoe nieuwe functies niet concurreren, maar elkaar juist versterken.

Samenwerking als fundament

Achter die zichtbare transitie schuilt een intensief netwerk van overlegstructuren. Hamming legt uit: ‘We hebben een halfjaarlijks overleg met alle grote vastgoedpartijen. Daar schuift de gemeente bij aan. Dat overleg is in de coronaperiode ontstaan en is nu een goedlopend platform.’ De kracht zit in het gedeelde belang: Den Haag kent veel langetermijnbeleggers; partijen die niet voor vijf jaar investeren, maar voor decennia.

Naast het strategisch overleg is er een tweede laag waarin het dagelijkse functioneren van de binnenstad wordt besproken. Hamming: ‘In dat overleg zitten ondernemers, makelaars, mensen van de gemeente. Daar kijken we operationeel: waar moet wat gebeuren?’ Volgens Dekkers is dit samenspel uniek doordat ook bewoners een vaste plek aan tafel hebben: ‘Bij ons zitten eigenlijk alle private partijen, maar óók bewoners. Dat is best uniek.’ Die brede vertegenwoordiging zorgt ervoor dat het binnenstadsplan jaarlijks wordt vertaald naar een gedeeld aanvalsplan: een concrete actielijst waar zowel gemeente als private partijen zich aan verbinden. ‘Iedereen zit er met zijn eigen belangen, maar juist daarom is samenwerking aan de gezamenlijke belangen belangrijk,’ aldus Dekkers.

De binnenstad als huiskamer

Beleving wordt steeds belangrijker. Den Haag kiest daarom bewust voor tijdelijke installaties, evenementen en aantrekkelijke buitenruimte. Tijdens de renovatie van het Binnenhof werd bijvoorbeeld een uitkijktoren geplaatst. Hamming: ‘Binnen een paar maanden hadden we meer dan een half miljoen bezoekers. Misschien wordt het wel iets permanents.’ De Royal Christmas Fair groeit bovendien uit tot een toeristische trekpleister. ‘Ze komen van heinde en verre,’ zegt Dekkers. ‘Het is inmiddels een onderscheidende kerstmarkt.’ Al deze initiatieven voeden de verblijfsfunctie van het centrum, van zitplekken langs de Hofvijver tot zomerprogramma’s met water en terrassen.

Het maakt de binnenstad meer dan een winkelgebied: het wordt een ontmoetingsruimte. ‘Dat wordt steeds belangrijker,’ zegt Hamming.

De uitdagingen: tussen ambitie en werkelijkheid

Geen binnenstad zonder frictie. Vooral de doorlooptijd van projecten is een uitdaging, zegt Hamming duidelijk: ‘Binnenstedelijk ontwikkelen is hartstikke duur. De gemeente heeft wensen, ontwikkelaars hebben plannen, maar de doorlooptijd en kosten zijn soms een uitdaging.’ Daarnaast vraagt de historische binnenstad om voorzichtigheid. ‘Je wil het karakter bewaren, maar je wilt óók kansen grijpen,’ zegt hij. Die balans vraagt voortdurende afstemming. Ook de openbare ruimte staat onder druk. Dekkers: ‘We worden steeds meer een stad waar de voetganger op één staat. Maar dan moet je ook iets doen aan fietsen, parkeren en ruimtegebruik.’ Niet iedereen staat te juichen als parkeerplaatsen verdwijnen, maar de kwaliteit van de binnenstad staat voorop. Tot slot is er de vraag hoe wonen zich verhoudt tot andere functies. ‘Het is verleidelijk om vol op wonen te gaan,’ zegt Hamming, ‘maar we willen juist ook bedrijven, maatschappelijk dienstverleners en nieuwe functies boven de plint.’ De groei rondom de stations - straks duizenden nieuwe bewoners - maakt die mix nog belangrijker. ‘Al die mensen worden bezoekers van de huiskamer van de stad.’

U bent
halverwege

PROVADA

THE REAL ESTATE MEETING POINT



Save-the-Date

9 | 10 | 11 JUNI 2026

RAI AMSTERDAM



www.provada.nl