



Den Haag

Groei en stedelijke ontwikkeling

Vastgoedsociëteit Haaglanden

Peter Jägers, algemeen directeur

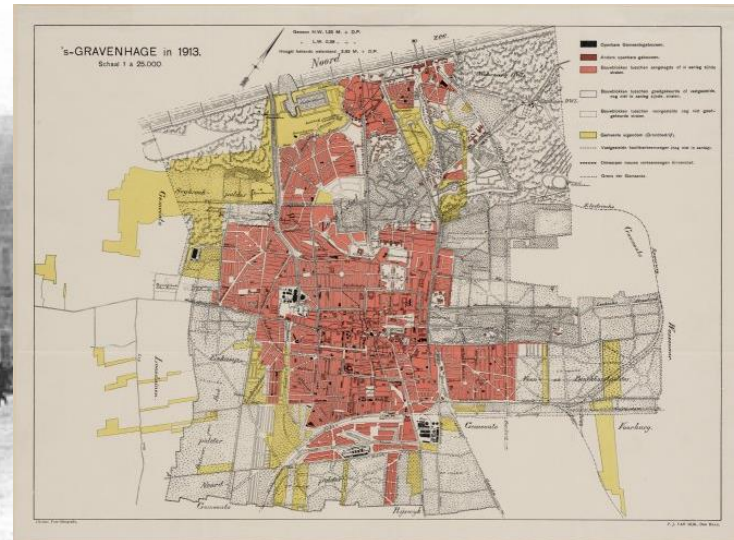
Dienst Stedelijke ontwikkeling

21 januari 2015

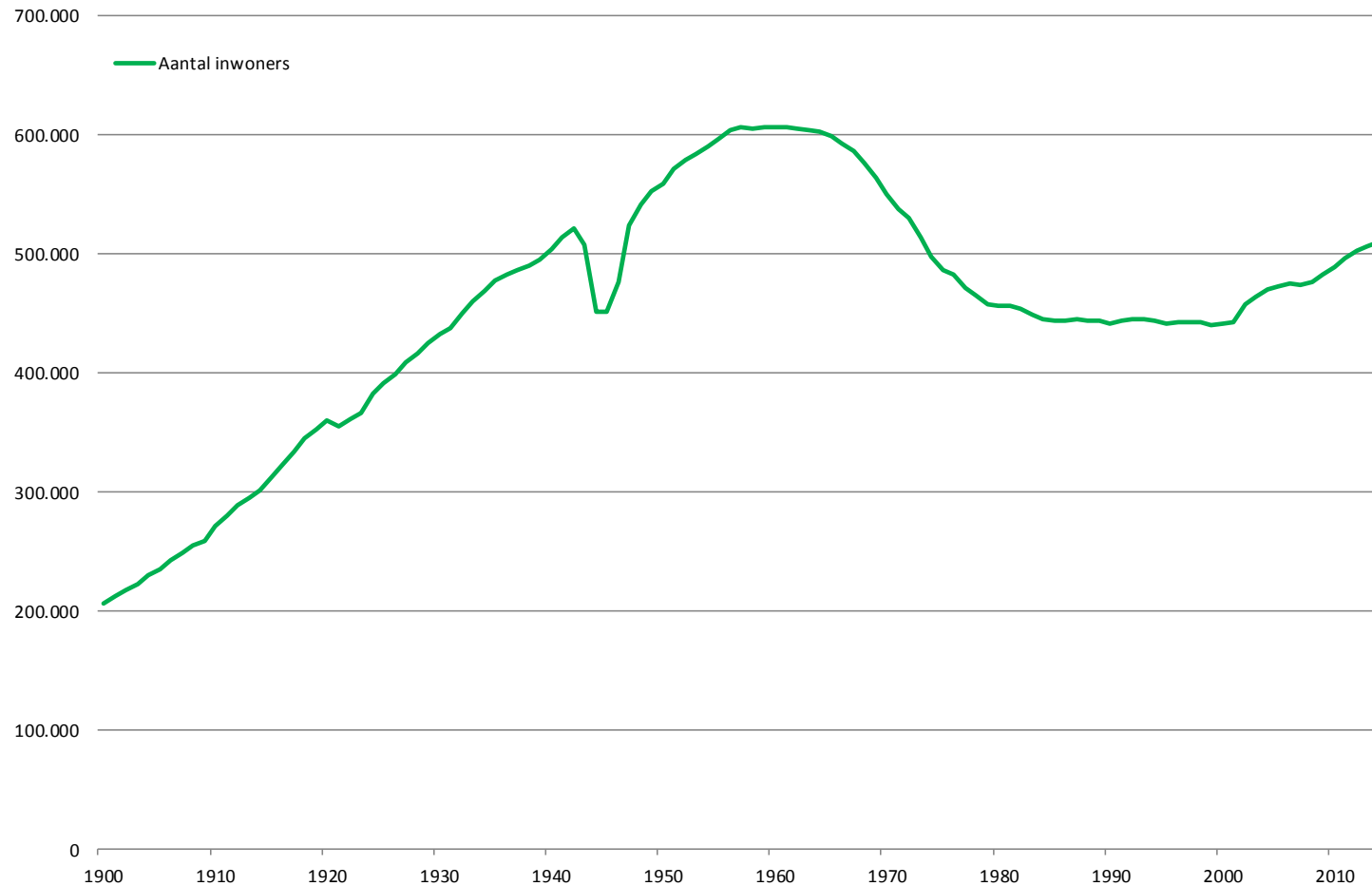
Den Haag 1913: opening Vredespaleis

Den Haag in 1913:

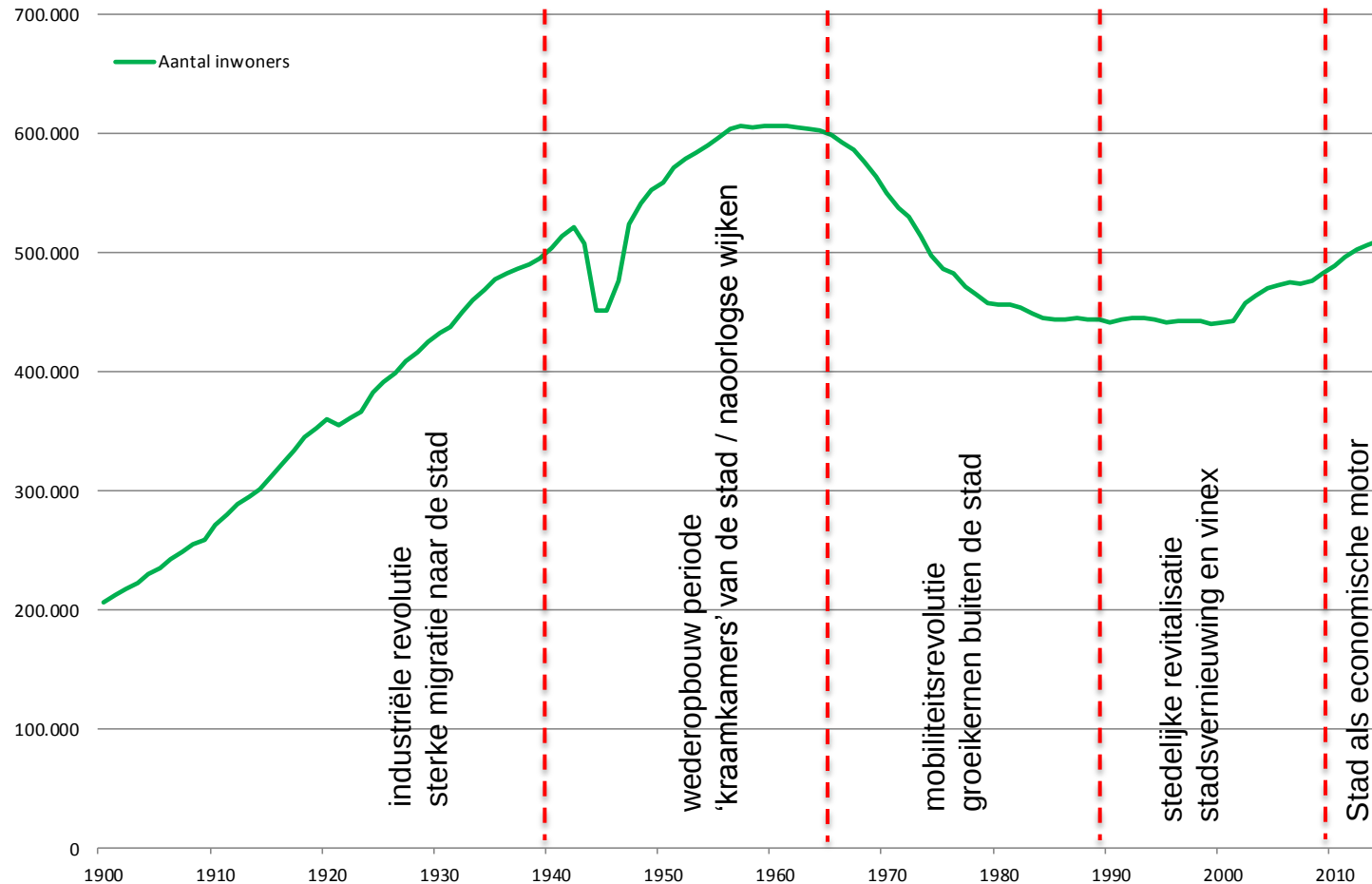
- 294.692 inwoners
- 74.071 woningen
- Gemiddelde woningbezetting: 4



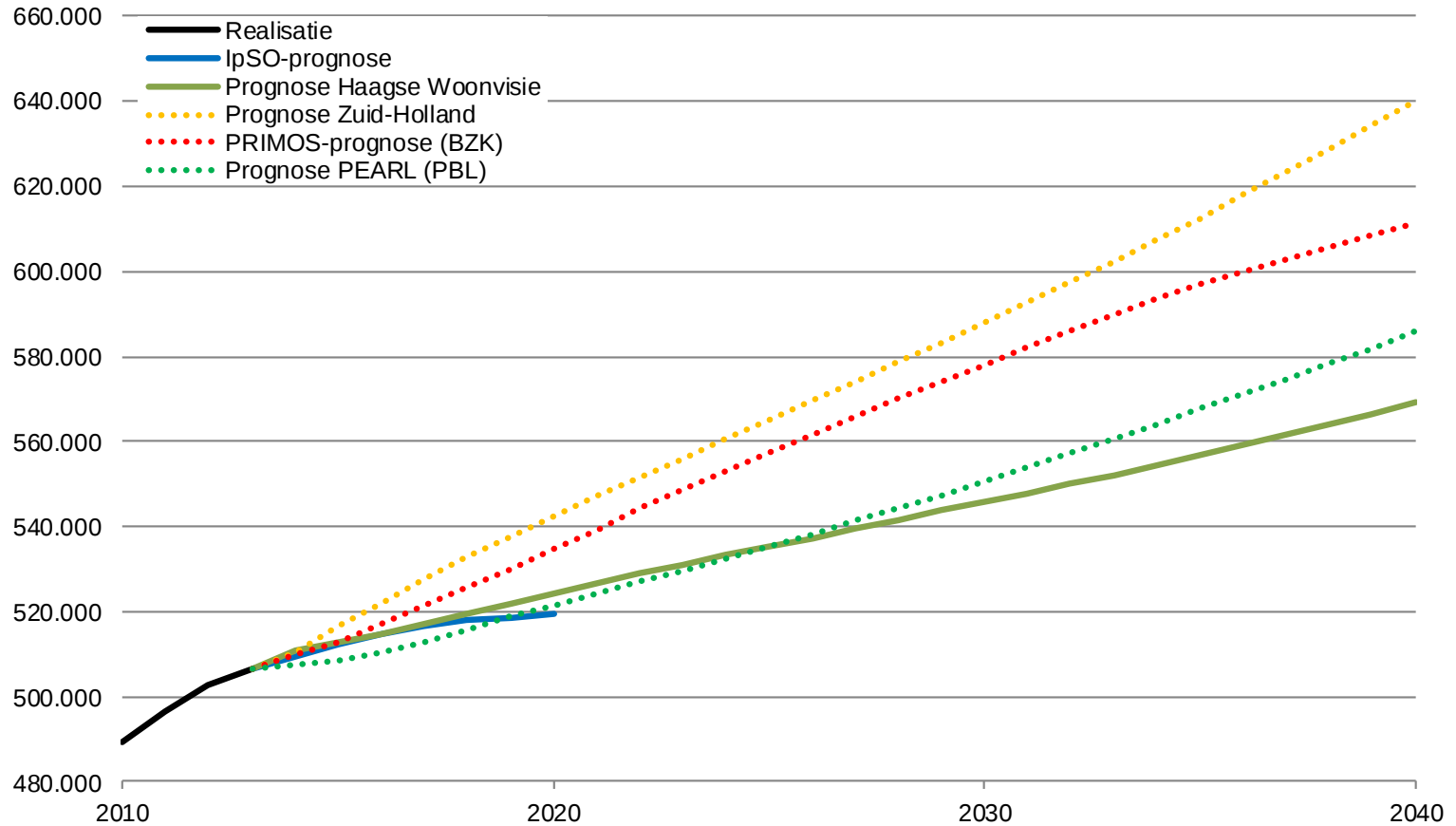
1900-2015: Groei naar ruim 515.000 inwoners



Stedelijke en demografische ontwikkeling 1900-2015



Bevolkingsprognose 2014-2040



Gemeente Den Haag

Migratiestromen en natuurlijke aanwas 2008-2013 : totaal +26.400 inwoners

Saldo jaarlijkse migratie en natuurlijke aanwas
(gemiddelde van de jaren 2008-2013)

- ➡ Migratie
- ➡ Natuurlijke aanwas

Buitenland: +2151

Natuurlijke aanwas: +2615

Overig Nederland en
onbekend: +1717

Gemeenten Haaglanden: -2080

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Stedenbouw & Planologie
Datum: 19-01-2015

Bron: Den Haag in Cijfers (2015)

Den Haag als magneet

Positieve natuurlijke aanwas

- Vinex als kraamkamer van de stad

Positieve buitenlandse migratie

- Den Haag Internationale stad
- Expats
- Arbeidsmigranten

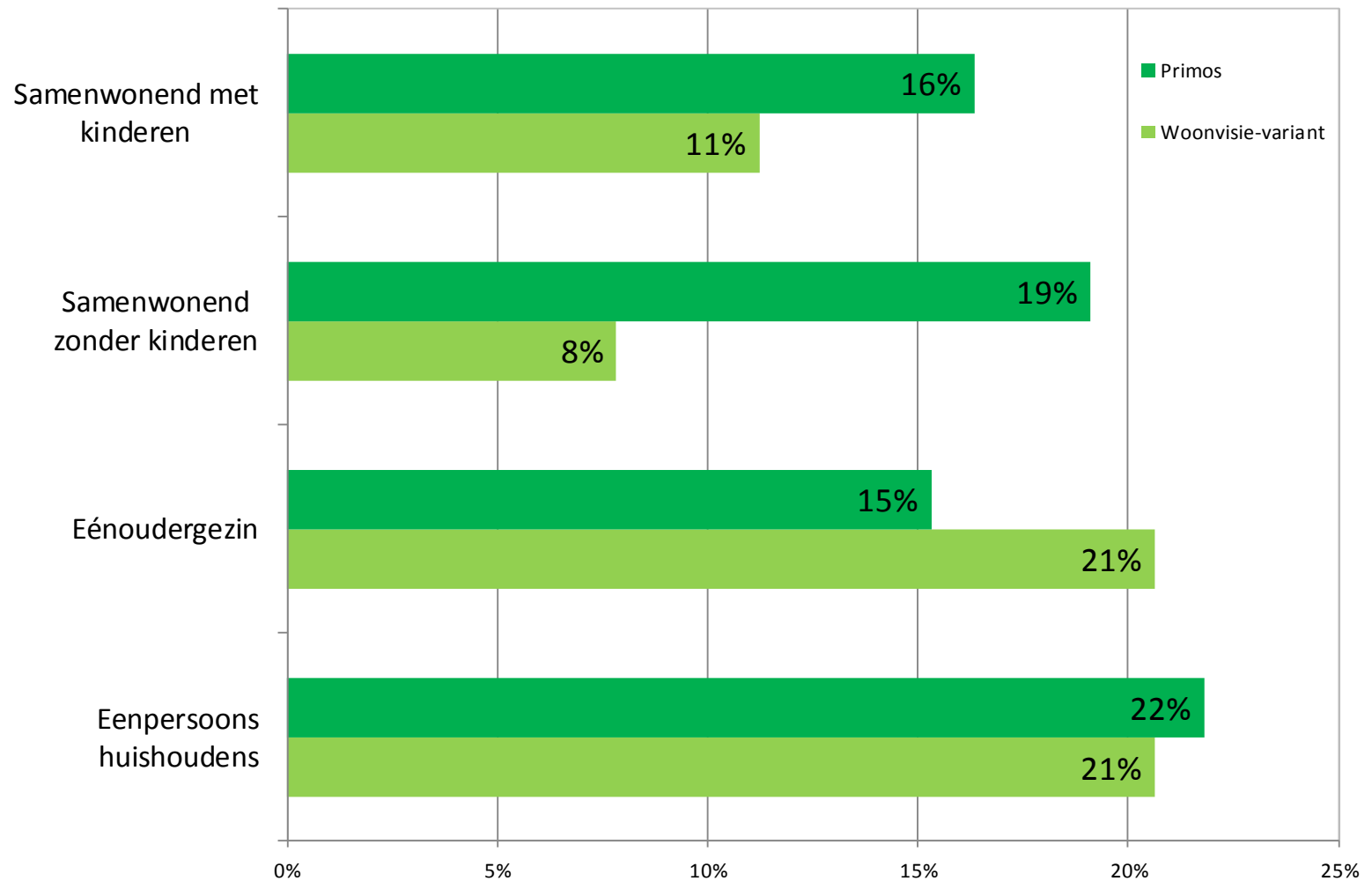
Positieve binnenlandse migratie:

- Den Haag kennisstad
- Instroom jongeren/studenten

Negatief migratiesaldo met regio

- 40+'ers / gezinnen

Bijna 20% meer huishoudens in 2040



% groei huishoudenstypen 2014 t.o.v. 2040

Doelgroepen die speciale aandacht vragen

Wonen en wooncarrière mogelijk maken in de stad

Inspelen op stedelijke woningvraag

- Talenten aantrekken en vasthouden (studenten, starters, expats)
- Draagkracht (stedelijke gezinnen, empty nesters)

**Doelgroepen van beleid huisvesten
(30% sociaal, wonen/zorg)**



Samenhang tussen trek naar de stad en economische kracht

Investeren in versterking van de Haagse economie is prioriteit van nieuw Haags college

Bouwen omdat we groeien, maar ...

- **Fors minder geld voor stedelijke ontwikkeling**

Voorbeelden:

- ISV-middelen voor fysieke investeringen in de stad zijn niet meer beschikbaar, was bijna € 500 miljoen in de periode 2000-2015
- Minder middelen bij corporaties voor investeringen in de stad

- **Effect financiële crisis en effect op gemeentelijke grondexploitaties**

- **De gemeente kan minder zelf doen (minder actief grondbeleid)**

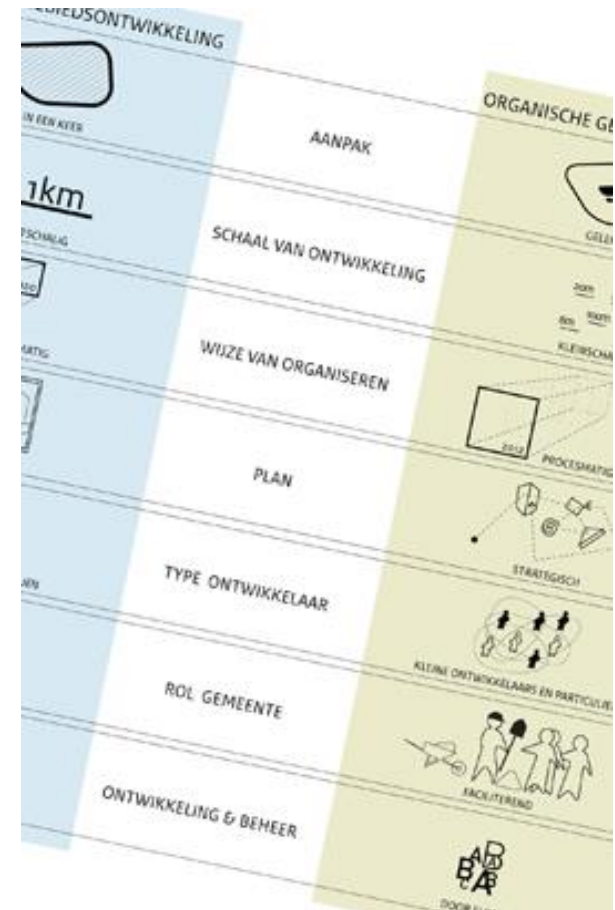
- **Veel aandacht voor overdracht van taken van het Rijk naar de gemeente**

Dilemma

Oude instrumenten van stedelijke ontwikkeling kunnen verwachte bevolkingsgroei niet meer accommoderen.

Opgave

- Investeringsprogramma's voor economische en vitale stad
- Accommoderen bevolkingsgroei en woningbehoefte
- Transformeren leegstaand (rijks)vastgoed
- Beter faciliteren van ontwikkelaars en beleggers
- Nieuwe aanpak van stedelijke ontwikkeling



Maar ook:

- Kwantiteit met oog voor kwaliteit
 - Roltrap woningmarkt in beweging
 - Bereikbaarheid
 - Leefbaarheid
- Adaptief programma
- Van Masterplan naar maatwerk

Kantoortransformatie

NRC Handelsblad Dinsdag 11 september & Woensdag 12 september 2012 23

‘Vinex-wijk in kantoren bouwen’

Haagse wethouder wil lege bedrijven transformeren tot 10.000 woningen



In 2020 dreigt in Den Haag een kwart van alle kantoren leeg te staan. Tegelijkertijd blijft de bevolking in omvang groeien. Wethouder Norder wil op grote schaal kantoren tot woningen ombouwen.

Door BRIAN VAN DER BOL en EPPO KÖNIG

DEN HAAG. Vanuit zijn raam op de negende van het stadhuis kijkt Marinix Norder binnenkort uit op een lege massa. „Dáár”, zegt de Haagse PvdA-wethouder voor stadsontwikkeling en volkshuisvesting, wijzend naar de ministeries van Binnenlandse Zaken en Justitie. Binnen een paar maanden zijn de 5.000 ambtenaren in het grauwe complex allemaal verhuisd. Naar de nieuwbouw op de plek waar ooit de ‘Zwarte Madonna’ stond – een wooncomplex pal naast de huidige ministeries.

Den Haag stevent af op extreme leegstand. Door de vastgoedcrisis, de opkomst van flexibel werken en het afstoten van overheidskantoren zou in 2020 bijna een kwart van de lokale bedrijfsruimte verlaten kunnen zijn, volgens Norder.

ging van bestemmingsplannen of bij de bouw van parkeergarages. En we transformeren zelf ook gemeentelijk bezit tot woningen. Zo worden de twee oude ministeries van Binnenlandse Zaken en Justitie, die volgend jaar in handen van de gemeente komen, omgebouwd tot woningen.”

Projectontwikkelaars zitten in een diepe crisis. Waarom zouden zij investeren in de ombouw van kantoren?

„De kantorenmarkt zelf is een krimpmarkt – alles wijst daarop. De leegstand heeft structurele oorzaken, zoals het nieuwe werken. Een paar kantoorlocaties zijn nog wel succesvol, zoals het Beatrixkwartier (naast Den Haag Centraal red.) of de Amsterdamse Zuidas. Maar dit succes gaat ten koste van bestaande kantoren. De ombouw van kantoren tot woningen is een manier om weer geld te verdienen.”

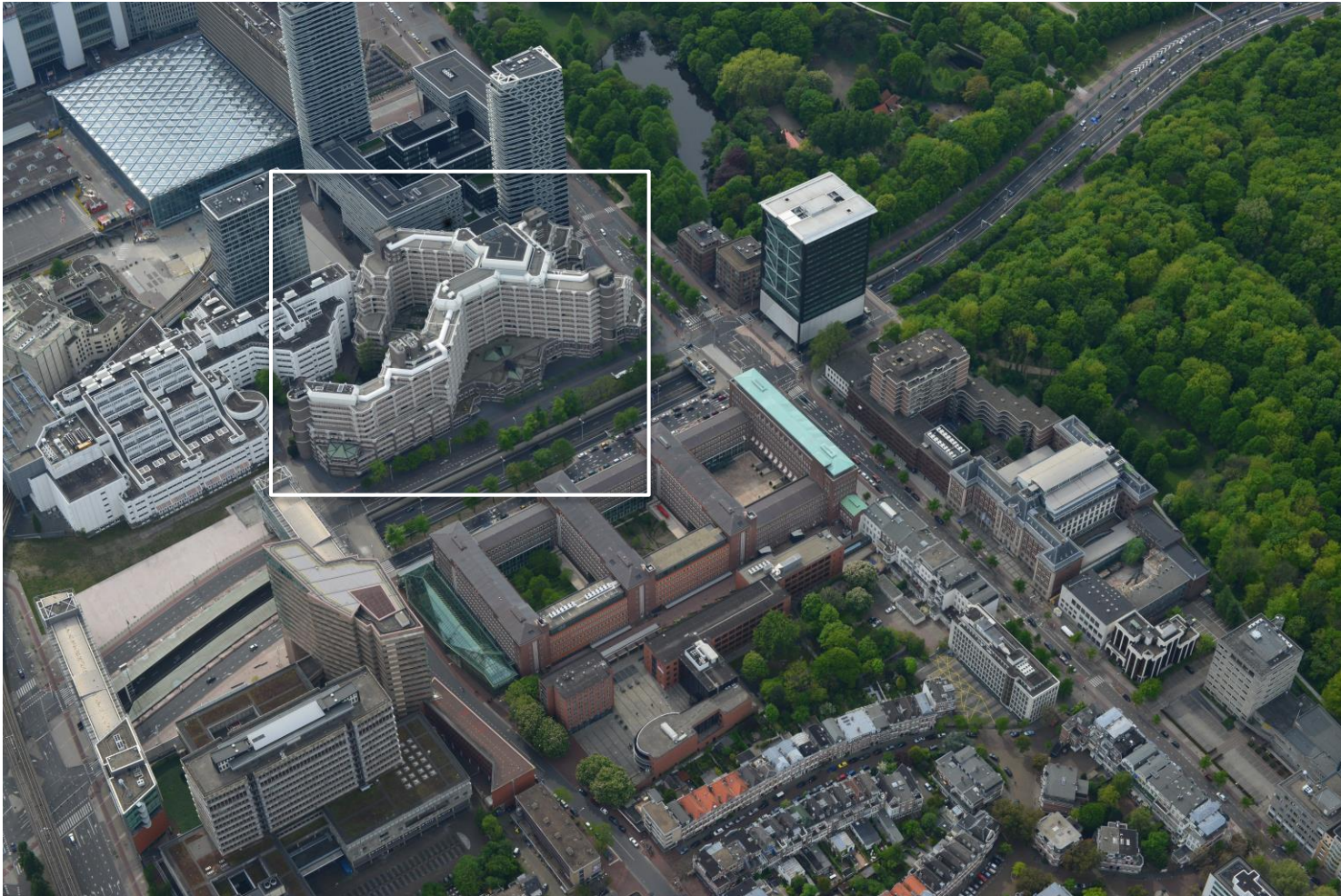
Toch trekt de woningmarkt nog niet aan – en de verwachting is dat dat nog even kan duren. Waarom denkt u dat er nu markt is voor uw plannen?

„Omdat dit juist het moment is. Vastgoedeigenaren beginnen met het afwaarderen van hun leegstaande kantoren. Ze moeten wel. Vroeg of laat zal de fiscus van ze eisen dat ze een

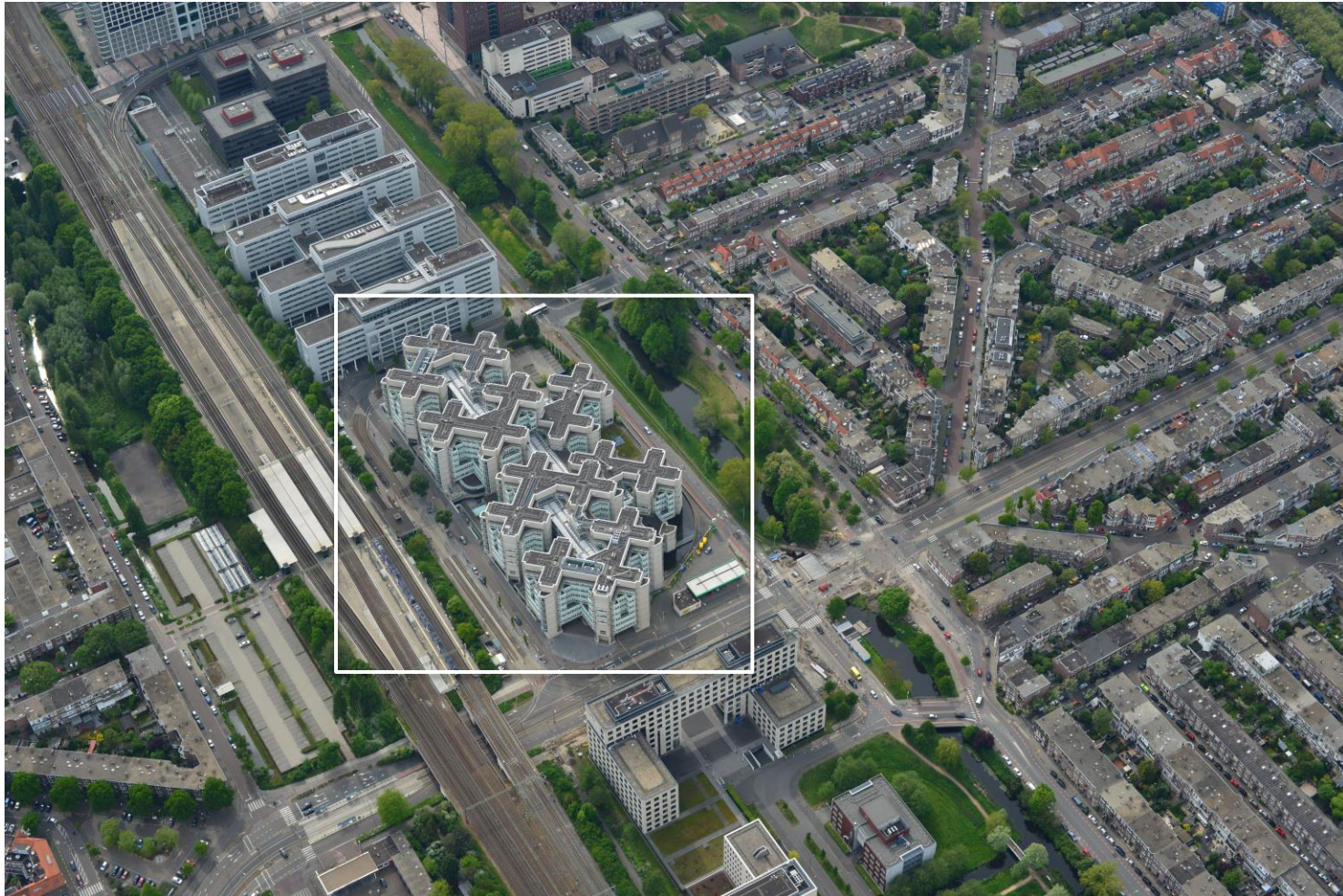
Ministerie I&M / Plesmanweg (40.000 m²)



Ministerie Buitenlandse Zaken (83.000 m2)



Ministerie SZW / Laan van NOI (60.000 m2)



Oostduinlaan (29.000 m²)



Kortenaerkade (14.600 m²)



Nieuwe gemeentelijke rol

- Switch naar een meer faciliterend grondbeleid
- Meer ruimte voor particulier initiatief
- Sneller reageren op de markt (HIT)
- Pro-actieve houding richting ontwikkelaars / beleggers
- Investerings in publieke werken, eye-catchers/iconen



Aantrekken beleggers

- Den Haag in focusgebied van investeerders
- Investeerders zijn positief
- Marktruimte is aanwezig
- Actieve benadering van investeerders



Sigma-locatie

- Project uit Vestia portefeuille
- Gemeente brengt nieuwe partijen bij elkaar

Akkoord Bouwfonds IM en Den Haag over Sigma-locatie



12-03-2014 | LAATST GEWIJZIGD: 13-03-2014

Op de plek van het oude Sigmakantoor naast de Haagse Toren, ook wel Strijkijzer genoemd, komen 303 studenten- en 153 starterswoningen. De gemeente Den Haag en Bouwfonds European Residential Fund, het pan-Europese woningfonds van Bouwfonds IM (Investment Management), hebben hiervoor overeenkomst ondertekend tijdens de

vastgoedbeurs Mipim in Cannes. De verwachting is dat ontwikkelaar Stebru nog in het tweede kwartaal van dit jaar met de bouw kan beginnen. De totale investering bedraagt ongeveer 54 miljoen euro.

Het is de eerste keer dat het Bouwfonds European Residential Fund, een fonds waarin ongeveer zeventig Duitse institutionele beleggers hebben geïnvesteerd, belegt in een groot woningbouwproject in Den Haag. Wethouder Marnix Norder (Stadsontwikkeling) is blij: 'Door deze overeenkomst kunnen er weer prachtige studenten- en starterswoningen worden gebouwd. Op dit moment zijn er maar heel weinig Nederlandse pensioenfondsen die in Nederland beleggen. Om die reden ben ik anderhalf jaar geleden op zoek gegaan

Kleinschalig opdrachtgeverschap



**Den Haag, stad waarin wordt
geïnvesteerd!**

Haagse iconen / eye-catchers



Haagse iconen / eye-catchers



Investeren in stadsentrees

- Stadsentree Loper Oude Centrum
- Stadsentree Beatrixkwartier/ Station Laan van NOI
- Centraal Station
- Rotterdamsebaan - Binckhorst
- Haagse Loper, met doortrekking Theresiastraat
- Koekamp, inclusief het KJ-plein
- Stadsentree A12/Malieveld
- Station Hollands Spoor
- Stadsentree Scheveningen

Investeren in stadsentrees

Loper Oude Centrum



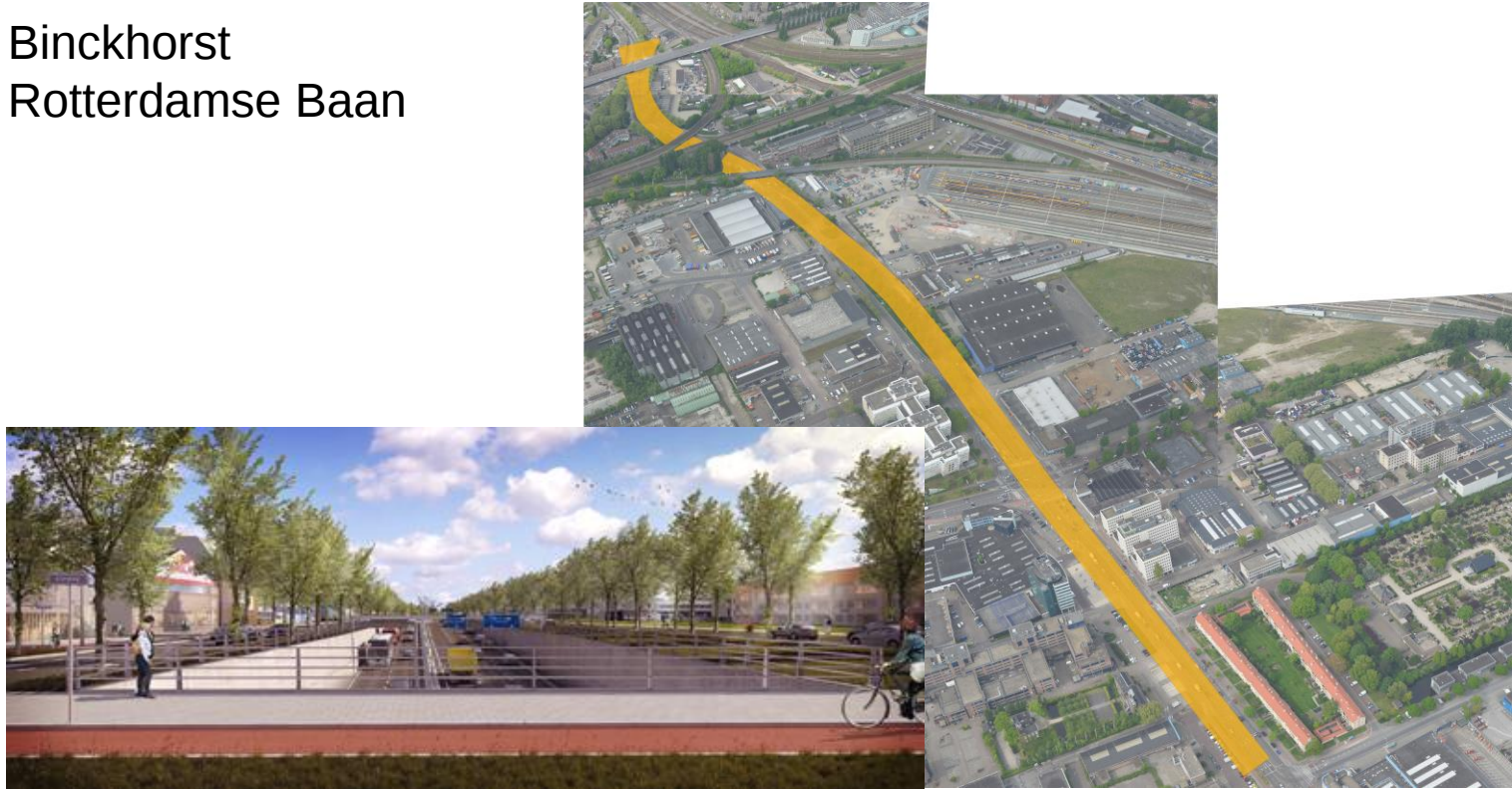
Investeren in stadsentrees

Beatrixkwartier –
Station Laan van NOI



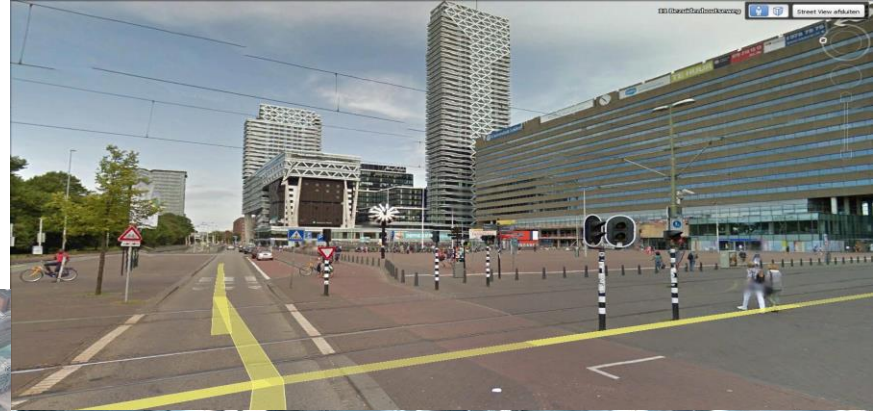
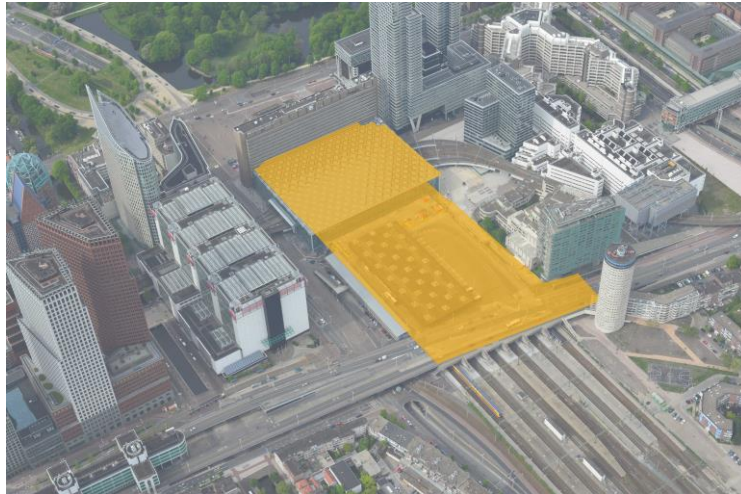
Investeren in stadsentrees

Binckhorst
Rotterdamse Baan



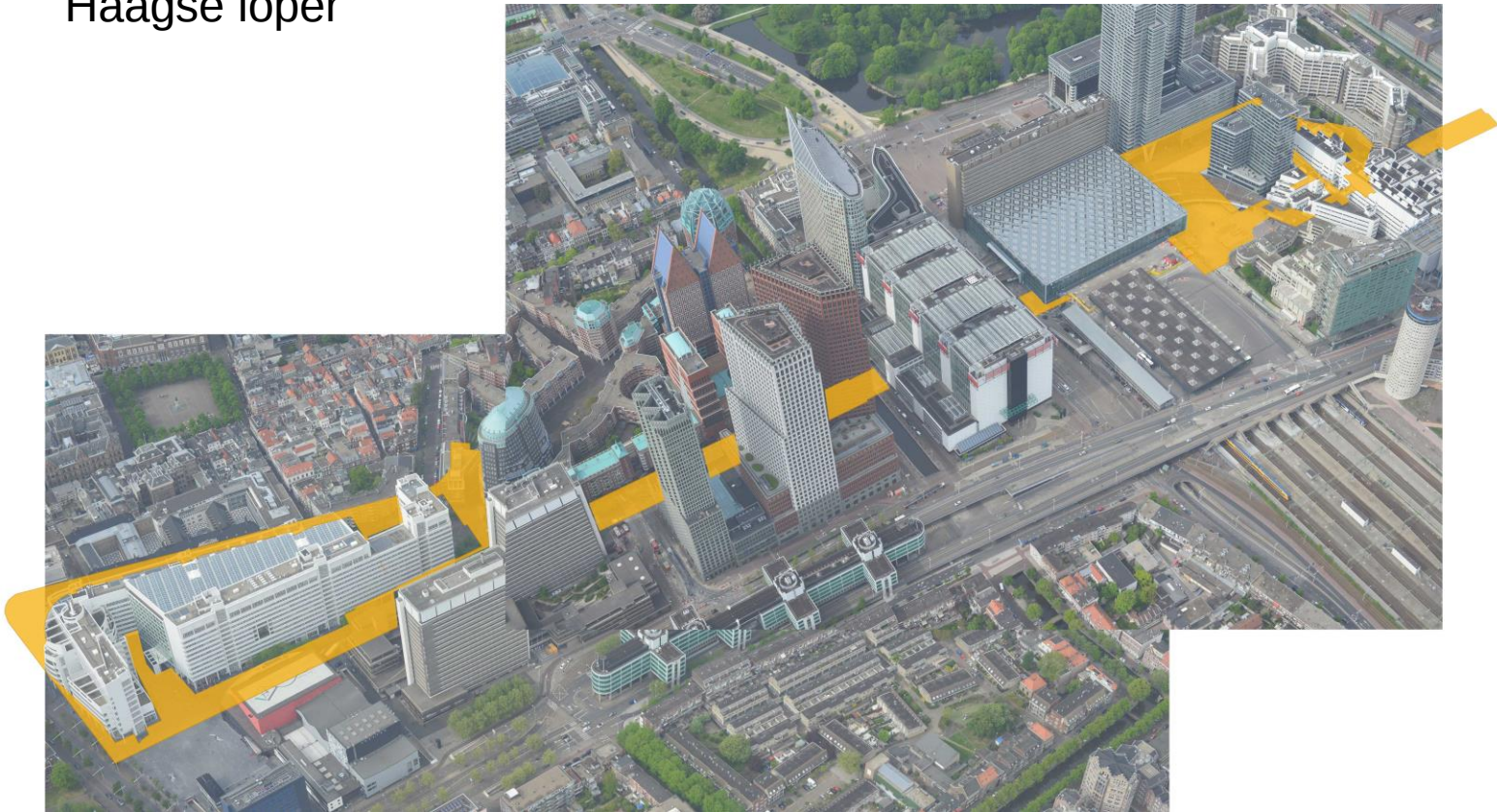
Investeren in stadsentrees

Centraal Station



Investeren in stadsentrees

Haagse loper



Rijkskantoor Rijnstraat

Nieuw ministerie: I&M, BuZA, IND en COA (voormalig VROM)



Ontwikkeling Spuikwartier

