

# DE PLANNEN ZIJN GOED, NU VAART MAKEN MET DE UITVOERING

de *Haagse*  
VASTGOEDWEEK  
MENSENMAKEN *de*STAD



ma di wo do vr

15 SEPTEMBER 2021  VISIE PRESENTEERT



TWEE  
GESPREK

NVM  
BUSINESS-LID  
JEROEN  
STEENBERGEN  
NADORP  
BEDRIJFS-  
MAKELAARS

LISETTE  
NIJS  
GEMEENTE  
DEN HAAG

Met honderd jaar kennis en ervaring op zak, kent NVM Business-lid Nadorp Bedrijfsmakelaars de Haagse vastgoedmarkt als geen ander. Afkomstig uit Rotterdam, komt Lisette Nijs als nieuwe directeur Projecten bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling eigenlijk nog maar net kijken in de Hofstad. Tijdens een tweegesprek met commercieel vastgoed adviseur Jeroen Steenbergen blijkt dat ze haar weg in ‘het Haagse’ al aardig heeft gevonden.

**B**innen de Dienst Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente Den Haag is Nijs een van de nieuwe directeuren die onmiskenbaar voor nieuw elan zorgt. Zelf is ze sinds 1 mei in dienst, na een bijna twintig jaar lange carrière binnen de gemeente Rotterdam die ze afsloot als Hoofd Gebiedsontwikkeling. ‘Beide steden hebben vergelijkbare opgaven op het gebied van onder andere duurzaamheid en woningbouw,’ stipt ze wat overeenkomsten tussen Den Haag en Rotterdam aan. ‘Maar interessante verschillen zijn er ook. Met de kuststrook voorop is Den Haag meer ingekapseld door natuurlijke grenzen, waardoor oplossingen op het gebied van wonen en werken binnenstedelijk moeten worden gezocht. En dat terwijl de bevolkingsdichtheid relatief hoog is: in Den Haag wonen meer mensen per vierkante kilometer dan in bijvoorbeeld Rotterdam, wat de puzzel die het gemeentebestuur probeert op te lossen nog complexer maakt.’

### **Central Innovation District**

De oplossing van het gemeentebestuur vat Nijs samen als ‘verdichten, vergroenen en verduurzamen, in nauwe samenhang met elkaar’. Zo kun je de enorme woningbouwopgave volgens haar niet los zien van de uitdaging om de stad duurzamer te maken en leefbaar te houden, voor iedereen. ‘Een inclusieve stad dus, waarin naast voldoende betaalbare woningen ook voldoende werk is voor alle lagen van de bevolking. Als het even kan dichtbij huis en anders goed bereikbaar met de fiets, de deelauto of het openbaar vervoer. Niet voor niets concentreren veel plannen op het gebied van wonen en werken zich in het Central Innovation District (CID), het gebied rond de stations Den Haag Centraal, Holland Spoor en Laan van NOI. Daarnaast wordt bedrijventerrein ‘De Binckhorst’ getransformeerd in een dynamisch woon-/werkgebied en ligt de nadruk in Den Haag-Zuidwest op binnenstedelijke herontwikkeling.’

### **The Hague Security Delta**

Als partner van Nadorp Bedrijfsmakelaars, op het gebied van commercieel vastgoed een grote speler in Den Haag, prijst Steenbergen de visie van de gemeente. ‘Ik juich de plannen om wonen en werken te concentreren in het CID toe, net als het lovenswaardige initiatief om Den Haag op de kaart te zetten als The Hague Security Delta. Mede dankzij zo’n nieuwe pijler onder de Haagse economie is er in het CID in totaal ruimte voor 25.000 nieuwe woningen en 600.000 m<sup>2</sup> aan nieuwe kantoren. Met de plannen is niets mis, ik hoop op een voortvarende



## ‘MET DE PLANNEN IS NIETS MIS, IK HOOP OP EEN VOORTVARENDE EN VLOTTE UITVOERING DIE NIET WORDT GEFRUSTREERD DOOR STROPERIGHEID EN EINDELOZE PROCEDURES’

en vlotte uitvoering die niet wordt gefrustreerd door stroperigheid en eindeloze procedures. Als ik de bouwplannen van overheden en ngo's even buiten beschouwing laat, is er in Den Haag sinds 2013 geen nieuw kantoor meer voor eigen rekening en risico gebouwd. 2013! Mede daardoor is het erg lastig om partijen aan een hoogwaardig kantoor van 5.000 tot 10.000 m<sup>2</sup> te helpen en merk ik dat bedrijven en organisaties andere steden prevaleren boven Den Haag of, als ze hier al gevestigd zijn en een nieuw kantoor willen, de mogelijkheden buiten de stadsgrenzen serieus verkennen. Als ik naar de huidige situatie op de Haagse kantorenmarkt kijk, moet ik de hand trouwens ook deels in eigen boezem steken want Nadorp heeft wel meegewerkt aan heel veel kantoortransformaties.’ Nijs: ‘Ook de gemeente heeft daar in het verleden ruimhartig aan meegewerkt. Dat was ook nodig, want er was heel veel leegstand. Dat heeft geresulteerd in een aantal heel mooie transformatieprojecten, zoals

Wijnhaven, Kortenaerkade, Park Hoog Oostduin en Bellavista. Omdat de tijden van grootschalige kantorenleegstand achter ons liggen, zijn we nu terughoudender met kantoortransformatieplannen. Niet omdat er geen gebrek is aan nieuwe appartementen maar omdat er op de kantorenmarkt in het centrum inmiddels hooguit nog sprake is van frictieleegstand.’

### **Meer vaart maken**

Het nieuwe DSO-directielid snapt dat het Steenberg, en met hem veel marktpartijen, allemaal niet snel genoeg gaat. ‘Ik ben zelf een uitvoerder en nog uit Rotterdam afkomstig ook, dus hou ook erg van meters maken en aanpakken. Kenmerkend voor een goed plan is dat het zorgvuldig tot stand is gekomen, rekening houdend met alle denkbare wet- en regelgeving, stakeholders en omwonenden. Dat kost tijd, zeker in een dichtbevolkte en door natuur



## ‘IN PLAATS VAN KLAGEN EN MOPPEREN OVER HET SPEELVELD WAARIN WE MET Z’N ALLEN MOETEN OPEREREN, GA IK LIEVER OP ZOEK NAAR MANIEREN WAAROP HET WÉL KAN’

omgeven stad als Den Haag waar bijvoorbeeld de stikstofwetgeving meer impact heeft dan in andere steden. Dat neemt niet weg dat we zelf ook zo weinig mogelijk tijd willen verliezen en meer vaart willen maken in de uitvoering. Dat was onlangs dé reden om de ambtelijke organisatie op een andere manier te organiseren.’

Nijs voegt eraan toe dat een zeker opportunisme beleggers en ontwikkelaars van commercieel vastgoed niet vreemd is. ‘Ze halen ook in Den Haag graag de krenten uit de pap, maar laten projecten die lastiger zijn rond te rekenen graag aan de concurrentie over. Ik snap dat ze momenteel een afwachtende houding aannemen, want het is nog onduidelijk hoe het ‘nieuwe werken’ in het post-coronatijdperk eruit komt te zien, maar vóór het begin van de coronapandemie waren beleggers en ontwikkelaars van commercieel vastgoed in Den Haag ook al heel

terughoudend.’ Steenbergen is dat met haar eens. ‘Zeker voor buitenlandse beleggers geldt dat wij vaker de economische dynamiek van Den Haag extra moeten toelichten, omdat die veel minder gevoelig is voor conjuncturele schommelingen dan die van de andere G4-steden. Ook de Stichting Den Haag Nieuw Centrum, waarbinnen de gemeente en marktpartijen samen optrekken, laat niet na om de mogelijkheden van met name het CID-gebied te communiceren met elkaar en naar de markt en om in binnen- en buitenland duidelijk te maken dat Den Haag een unieke stad is die enorme investeringskansen biedt.’

### **Nieuwe allianties**

Namens NVM Business-lid Nadorp Bedrijfsmakelaars maakt Steenbergen van de gelegenheid gebruik om Nijs te wijzen op de belangrijkste thema’s binnen de Haagse vastgoedmarkt, zoals die onlangs in een onderzoek naar voren kwamen: focus op gezondheid,

**Lisette Nijs**

**directeur Projecten  
Dienst Stedelijke  
Ontwikkeling Gemeente  
Den Haag**

**Mooiste gebouw in Den  
Haag:**

Natuurlijk het stadhuis  
**Mooiste straat in Den  
Haag:**  
Er zijn vele mooie  
straten in Den Haag. Ik  
loop altijd vanaf station  
Hollands Spoor naar  
het stadhuis over de  
Stationsweg. Dat is een  
prettige wandel route

**Mijn eerste herinnering  
aan Den Haag:**

Het strand in  
Scheveningen

**Waar in de stad ben je  
graag als je even tijd**

**voor jezelf nodig hebt:**

Den Haag is voor mij  
helemaal nieuw dus  
super leuk om elke keer  
weer nieuwe plekjes te  
ontdekken

**Favoriete winkel in Den  
Haag:**

Ik ben niet zo'n shopper  
**Beste restaurant van  
Den Haag:**  
Er zijn vele goede en  
gezellige restaurants  
in Den Haag. Ik wil  
ze allemaal gaan  
ontdekken

**Passie voor:**  
Sporten

**Topserie Netflix:**  
Ik ga liever sporten

**Eye-opener tijdens de  
coronapandemie:**

Hoe flexibel we met z'n  
allen kunnen zijn als

het moet

**Voor wat in het leven  
ben je het meest  
dankbaar:**

Voor mijn gezondheid en  
dat van mijn dierbaren

**Beste advies ooit:**

Pluk de dag

**Ultieme ontspanning:**

Na inspanning  
**Is er iets waarvan je al  
heel lang droomt:**  
Mijn advies: dromen  
omzetten in daden



**Jeroen Steenbergen**  
**NVM Business-lid  
Nadorp  
Bedrijfsmakelaars**

**Mooiste gebouw in Den  
Haag:**

Den Haag kent vele  
mooie gebouwen van  
modern tot traditioneel,  
als ik echt moet  
kiezen dan is dat het  
Kunstmuseum van  
Berlage, misschien wel  
het mooiste gebouw van  
Nederland

**Mooiste straat in Den  
Haag:**

Dan kies ik voor de  
allure, geschiedenis  
en uitstraling van het  
Lange Voorhout

**Mijn eerste herinnering  
aan Den Haag:**

'In Den Haag daar  
woont een graaf...'  
het standbeeld op de  
Lange Vijverberg, een  
bezoek met mijn ouders

aan Den Haag, waar wij  
langsliepen. En niet veel  
later FC Den Haag in het  
Zuiderpark als bezoeker

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

In de tuin van het  
Kunstmuseum of een  
lunchwandeling in het  
Westbroekpark bij de  
Waterpartij

**Favoriete winkel in Den  
Haag:**

Betje en Barton  
Theekopers op de

Denneweg  
**Beste restaurant van  
Den Haag:**

Catch by Simonis

**Passie voor:**  
Sporten

**Topserie Netflix:**  
La Casa de Papel  
(seizoen 1)

**Eye-opener tijdens de  
coronapandemie:**  
Minder hollen, meer  
stilstaan, enorme

verdieping van de  
gezinsband

**Voor wat in het leven  
ben je het meest  
dankbaar:**

Dat de meeste mensen  
om mij heen gezond  
mogen zijn

**Beste advies ooit:**

Volg je hart, want dat  
klopt altijd!

**Ultieme ontspanning:**

Uitkijkend over het  
water op een zonnige  
zomeravond met mijn  
gezin om me heen

**Is er iets waarvan je al  
heel lang droomt:**

Niet zoveel eigenlijk,  
beetje sentimenteel

maar misschien een  
manier vinden om

langer bij de mooie  
momenten in je leven  
stil te kunnen blijven  
staan. Dat schijnt bij  
jezelf te beginnen...

hybride werken, meer wonen in winkelstraten, terugkeer van de bakker op de hoek, meer vakantie in eigen land, suburbanisatie en 'we houden van hout'. Op haar beurt laat Nijs merken dat het levensmotto van Steenbergen, zoals dat op de Nadorp-site staat vermeld, haar niet is ontgaan: *you cannot adjust the wind, but you can adjust the sails*. 'Dat spreekt me aan: op slecht weer heb je geen invloed, maar je kunt wel de zeilen aanpassen. In plaats van klagen en mopperen over het speelveld waarin we met z'n allen moeten opereren, ga ik liever op zoek naar manieren waarop het wél kan, nieuwe allianties smedend en samen speurend naar de grenzen van wat wel mag en kan.'

Steenbergen: 'Met de nieuwe vijfkoppige directie, inclusief een directeur Duurzaamheid, bespeur ik onmiskenbaar nieuw elan binnen de Dienst Stedelijke Ontwikkeling. Ik hoop echt dat we daar de komende jaren de vruchten van kunnen gaan plukken en zou dit gesprek graag over vijf jaar nog eens overdoen, om samen de balans op te maken.' Nijs: 'Dat vind ik een uitstekend idee.'