



OVER HAAGSE BODEM

Haagse Bodem is een deeltjesversneller voor Haagse herbestemming, een praktische community die het ontwikkelen van oplossingen voor leegstand in Den Haag stimuleert.

Daarom faciliteert Haagse Bodem een laagdrempelig platform als voedingsbodem voor partijen uit verschillende sectoren. Zowel digitaal als real life. Natuurlijk zijn ontmoeten, inspireren en kennisdelen standaard onderdeel van onze werkwijze en activiteiten. Maar het versnellen van Haagse herbestemming is ons primaire doel. Een beetje praten, en vooral doen!

www.haagsebodem.nl

OVER DE BINCKHORST

Van betonfabriek tot kasteel, van portiekwoningen tot high-end kantoorgebouw en van jachthaven tot autosloperij ... en alles wat daar tussen valt. Naast oogverblindend industrieel erfgoed, vind je hier de leukste kantoren ever. De Binckhorst is zóó spannend! En dan ligt het ook nog pal tussen de belangrijkste snelwegen en het Centrum van ons stadje.

Nog niet zo lang geleden was er een prachtig Masterplan voor de ontwikkeling van dit gebied. De economische crisis dwong de gemeente echter op de knieën. In de nieuwe gebiedsaanpak gaat het om organische transformatie naar een gemengd woon- en werkgebied. Met veel ruimte voor eigen initiatief van ondernemers. Zeker is dat de ontwikkeling van de Rotterdamsebaan verandering gaat brengen. De gemeente investeert de komende 5 jaar in ontwikkeling en onderhoud van eerder aangekocht vastgoed. Ook wordt gewerkt aan het verbeteren van de openbare ruimte.

Gebiedsaanpak Binckhorst

KERNTeam

Het kernteam van Haagse Bodem bestaat uit:

Willemijn de Boer

[ANNA Vastgoed & Cultuur](#) -

Tussentijdse herbestemming

Nanda Deen

[Deen Denkt & Doet](#) -

Organisatie & Communicatie

Ria de Waal

[Moore](#) - Advies & Projectmanagement

Tonko Leemhuis

[NWA-Architecten](#) /

Bond voor Nederlandse Architecten

Jonneke Thijssen

[Ministerie van Infrastructuur & Milieu](#)

MET DANK AAN

Haagse Bodem bedankt de volgende mensen voor hun bijdrage aan deze bijeenkomst:

- Rob van Eijkeren – PS Management
- Michiel Venne – Binckubator
- Sabrina Lindemann – IM BINCK
- Adrie Lesuis – Vestia / BINK36
- Hans Sparreboom – Gemeente Den Haag
- Anneleen Lagae – Gemeente Den Haag
- Hans Karssenbergh – STIPO
- Ian Smeyers – Stichting Nelis
- Geoff de Boij - Deka
- Anna Ofman
- Mirjam van de Craats – Stuurvrouw
- Anne Laros – Anne Laros Architecture
- Tijs van de Poll
- Erika Verhulst
- Sampaguita Wisse – Yzer Communicatie
- Rob van Oosterhout – BINK36

Nieuwe waardebenadering RGD

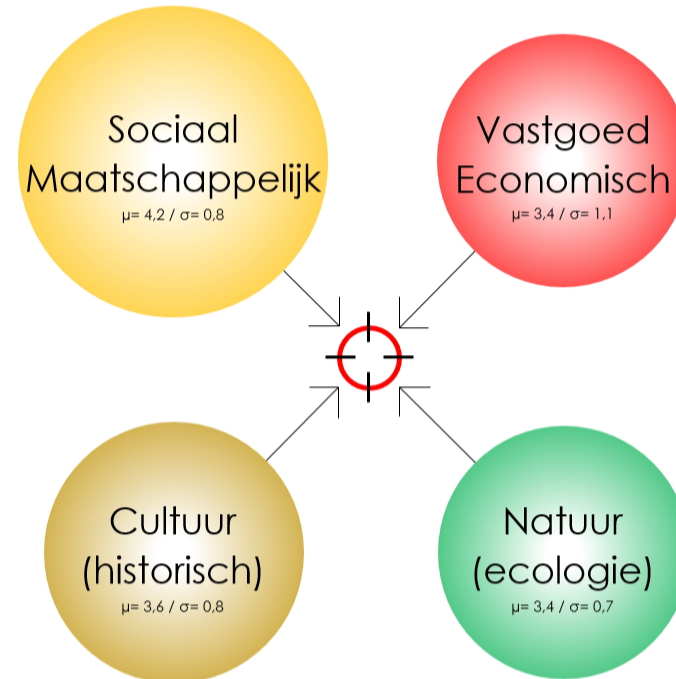
De oude, puur financieel-economische benadering om de waarde van leegstaande en leeg(komende) gebouwen te bepalen, voldoet niet meer. En omdat de Rijksoverheid een heleboel lege panden heeft en krijgt, ontwikkelde zij een nieuw model voor moderne waardebenadering, het ABC model. Gepassioneerd en in razend tempo legde Leo Hendriks uit dat vier gezichtspunten (financieel-economisch, sociaal-maatschappelijk, cultuur-historisch en ecologisch) en vier beschouwingsniveaus (pand, wijk, stad, regio) voor die brede waardebenadering van belang zijn en richting geven aan de mogelijke toekomst van een gebouw. Vooraf vulden de deelnemers een enquête in om hun eigen dominante gezichtspunt te bepalen.

Op veler verzoek besteedt Haagse Bodem op 14 maart a.s. extra aandacht aan deze nieuwe brede waardebenadering van vastgoed.

[Resultaten Enquête: Gezichtspunten](#)

[Resultaten Enquête: Beschouwingsniveaus](#)

[Aanmelden voor workshop brede waardebenadering](#)



Eerder onderzoek Binckhorst

De Mannen van Schuim verrichtten in 2012 een week lang onderzoek naar de (on)mogelijkheden van de Binckhorst. Deze informatie was input voor de cases hieronder. Niels de Vries Humel lichtte daarom de resultaten toe. Goed te merken dat er sindsdien veel gebeurd is om het vertrouwen tussen betrokken partijen te herstellen en de communicatie weer op te bouwen. Er gebeurt inmiddels van alles op de Binckhorst. Daarin speelt Sabrina Lindemann met haar investeringsmaatschappij voor de Binckhorst een centrale rol (www.imbinck.nl).

[Zie hier de presentatie en de resultaten.](#)

Wie werkt aan de Binckhorst?

Op onze gastenlijst vind je mensen die mee willen en kunnen werken aan herbestemming op de Binckhorst.

[Klik hier voor de gastenlijst.](#)



Wonen op de Binckhorst

Case: Wonen te midden van de bedrijfspanden in het Junoblok. In april 2014 gaan de casco woningen in dit voormalige KPN-kantoorpand in de verkoop. Welke pittige keuzes waren & zijn nodig om wonen op de Binckhorst mogelijk en succesvol te maken?

Een spannende onderneming van de gemeente die dit gebouw aan de Junostraat rijp maakt voor de verkoop van appartementen. Anneleen Lagae (projectleider) vertelde dat de gemeente daarvoor een deel van de boekwaarde afschreef, extra investeert om bewoning mogelijk te maken en bij voorbaat een oplossing organiseerde voor parkeerproblemen. Welke pionier richt straks zijn casco appartement in, in deze stoere, industriële omgeving? Met je eigen bootje voor de deur, vaar je zo de binnenstad van Den Haag in. Start verkoop kluskavels in maart.

RESULTATEN DISCUSSIE

Denk vanuit te vormen / bestaande communities i.p.v. uit vastgoed | Zorg dat omgeving baat heeft bij de ontwikkelingen (lokale leveranciers voor kluskavels) | Stap als ondernemer zelf af op bedrijven met milieucirkels i.p.v. via gemeente | Volg de verkoop van het Junoblok, deel de ervaringen en pas deze toe op andere Binckhorst gebouwen | Input Young The Hague bij volgende projecten | Ga als ontwikkelaars vooraf aan tafel met potentiële doelgroep

LINKS & TIPS

- [Presentatie Junoblok](#) Van gemeente over ontwikkeling Junoblok Verkoopssite kluskavels Junoblok
- [Coöperatiefonds](#) Rabo-fonds i.o. voor duurzame samenwerkingsprojecten gericht op leefbare woon- en werkomgeving. Meer info volgt.
- [Young The Hague](#) Haagse community voor jonge professionals
- [HIT-team](#) Haags Initiatieven Team versnelt ambtelijk goedkeuringsproces voor initiatieven. Meer info via LinkedIn groep Haagse Bodem.

Haagse Bodem pakt door

Stimuleert vastgoedeigenaren aan tafel te gaan met bestaande communities voor aansluiting bij vraag doelgroep

Volgt de ontwikkelingen rond het Junoblok en koppelt de ervaringen actief terug (o.a. via LinkedIn groep)

Organiseert tijdens I'M BINCK Festival in september 2014 vervolg op de resultaten van deze bijeenkomst

Pakt het thema 'Experimenteren met nieuwe vormen van partnerschap' tussen eindgebruikers en eigenaren / ontwikkelaars op

Koppelt de netwerken van I'M BINCK, de Binckubator en Haagse Bodem voor kansrijke herbestemming op de Binckhorst

The Next Step

Case: Herbestemming avant la lettre op de Binckhorst vinden we in de CabFab en BINK36. Nu de eerste 10 jaar bijna voorbij zijn, willen we weten wat is mislukt, wat is geslaagd en welke dilemma's er zijn voor 'the next step'.

In BINK36 zitten bijna 300 kleine ondernemingen. Een succes dus. Maar inmiddels liggen er ook een paar 'tough cookies' op tafel. Zo neemt de bezettingsgraad af. Door de crisis en leegstand is de concurrentie toegenomen. In de binnenstad zijn inmiddels goedkope(re) kantoren te krijgen. Daar komt bij dat het imago van de Binckhorst niet altijd positief is. Denk aan de sombere entree vanuit de stad en het gevoel van onveiligheid dat met name 's avonds bezoekers bekruipt. En dan zijn daar nog de energiekosten die de exploitatie van zulke grote panden met zich mee brengen.

RESULTATEN DISCUSSIE

Panden als BINK36, CabFab en de Fokker Terminal staan te veel op zichzelf | Denk op systeemniveau (gebied) | Klassieke verhouding huurder – verhuurder verandert | Samenwerking is noodzaak voor gebiedsmarketing, veiligheid en duurzaamheid | Herpositioneer BINK36, specialiseer in bepaald soort producten | Binckhorst agenda beter zichtbaar maken (o.a. activiteiten gemeente Rotterdamse Baan, I'M BINCKborrel) | Meer communicatie tussen ondernemers en andere (potentiele) betrokkenen organiseren

LINKS & TIPS

- [BINK36](#) Bedrijfsverzamelgebouw op Binckhorst
- [Cabfab](#) Bedrijfsverzamelgebouw op Binckhorst
- [Fokker Terminal](#) Evenementenlocatie op Binckhorst
- [I'M BINCK](#) Binckborrel en investeringsmaatschappij voor de Binckhorst

Groot & Leeg

Case: Geen gebrek aan grote, leegstaande kantoorgebouwen in Den Haag (en de Binckhorst). Werden ze voorheen single-tenant en monofunctioneel verhuurd, vergeet het maar in deze tijden. Hoe voorkomen we een ghost town en creëren we een buzzing Binckhorst, dat is de uitdaging. Breinkracht en helping hands gezocht voor oplossingen.

Er zijn simpelweg te veel kantoorpanden en er is te weinig vraag. Deze lege gebouwen beïnvloeden de omgeving negatief. Standaard oplossingen zijn niet voorhanden. Buitenlandse investeringsmaatschappijen zijn als eigenaar vaak niet betrokken bij de lokale omgeving van hun panden en daar ook (nog) niet toe bereid. De gemeente investeert wel in het opknappen van de openbare ruimte (o.a. Saturnusstraat).

RESULTATEN DISCUSSIE

Richt je op kansen | Laat lege panden voor wat ze zijn als eigenaren nu niet willen / kunnen | Laat los, ontregel, creëer vrijplaatsen en zie wat er gebeurt | Maak ruimte en tijd om nieuwe identiteit te laten ontstaan, top-down en bottom-up (slow development) | Zorg intussen voor goed, ontwikkelend leegstandsbeheer | Benoem een 'burgemeester' voor de Binckhorst die gebiedsproces faciliteert | Ga als eigenaar meer ondernemen, neem onbekende paden | Doe eens gek en geef een gebouw weg.

LINKS & TIPS

- [Binckubator](#) Matchmaker van de Binckhaven
- [Steenworp](#) Vestigingsadviseurs met database beschikbare bedrijfs- en kantoorruimte
- [Deka](#) Vastgoedeigenaar op de Binckhorst
- [Stichting Nelis](#) Aankomend sociaal ondernemer op Binckhorst