

## Den Haag 2040

Ja zeg, alsof één transitie nog niet genoeg is. Vier zijn er maar liefst tegelijk gaande: demografisch, economisch, ecologisch en technologisch. Das nog 'es een complex robbertje puzzelen voor de Haagse stadsplanning! Zie daar maar een samenhangend kader uit te filteren dat richting geeft aan waar het met Den Haag heen moet in 2040. Op verzoek van de gemeente is Koos van Dijken van Platform 31 daar wonderwel in geslaagd. Hij trakteerde ons op een kloekke samenvatting van zijn heldere rapport. In drie woorden: *adaptatievermogen = key*. Logisch dus dat het rapport Agenda Ruimte voor de Stad heet. Onze eigenste herbestemmers van Haagse Bodem mochten ook zelf aan de slag met die transities. Zie hiernaast de resultaten.

[Hier lees je het complete rapport van Platform31.](#)

[Link naar de gastenlijst](#)

## Over Haagse Bodem

Haagse Bodem is een deeltjesversneller voor Haagse herbestemming, een hands-on platform dat het ontwikkelen van oplossingen voor leegstand in Den Haag stimuleert.

Met dat doel voor ogen organiseert Haagse Bodem activiteiten op maat, die een laagdrempelige voedingsbodem zijn voor partijen uit verschillende sectoren. Zowel digitaal als real life. Deelname is gratis, maar niet vrijblijvend. We rekenen altijd op je aanwezigheid en een actieve input van je expertise.

Ervaren, ontmoeten, inspireren en kennisdelen zijn 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](http://www.haagsebodem.nl)

## Kernteam

Het kernteam van Haagse Bodem bestaat uit:

Willemijn de Boer  
[ANNA Vastgoed & Cultuur](#)  
Tussentijdse herbestemming

Nanda Deen  
[Deen Denkt & Doet](#)  
Organisatieontwikkeling & Communicatie

Ria de Waal  
[Moore](#)  
Advies & Projectmanagement

Gerjan Streng  
[The Cloud Collective](#)  
Architect & Onderzoeker

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:

- Erik Pasveer – gemeente Den Haag
- Koos van Dijken – Platform31
- Gielijn Blom - Platform31
- Stephan Beckx – gemeente Den Haag
- Paul Kersten – gemeente Den Haag

## Transities & herbestemming (volgens de deelnemers):

### Demografie

**Relatie m2 en kwaliteit:** Hoe meer vierkante meters hoe meer kwaliteit? Maar er is ook veel interesse voor klein en hoogwaardig. *Tiny apartments* van 45-50 m2 met gemeenschappelijke voorzieningen op een goede locatie zijn gewild.

**Nieuwe ontwikkelaars:** Er is steeds meer animo voor co-creatie met toekomstige bewoners, vooral voor niet standaard woonvormen. Dé oplossing om met gelijkgestemden te wonen, ecologisch te bouwen of een gezamenlijke interesse als tuinieren te delen. Ook is er meer vraag voor het delen van zorg en voor toekomstbestendige huisvestingsoplossingen door een mix van leeftijden. Crowdfunding komt als financieringsvorm steeds vaker voor en biedt vooral kansen als toekomstige bewoners zelf kunnen investeren.

**Financiering lage huren:** Segregatie is een groeiend probleem. Lage inkomens vinden steeds moeilijker een passende woning. Financiering is op basis van de lage sociale huren niet te krijgen, mede door de verhuurdersheffing. Waarom is een investeringsaftrek niet mogelijk? 'Oud', afgeschreven vastgoed biedt kansen voor deze doelgroepen. Genoeg beschikbaar in Den Haag e.o., zou je zeggen. Corporaties en zorg, werk samen voor de groeiende groep ouderen met weinig geld. Denk kleine woningen in afgeschreven objecten, gecombineerd met zelfzorg-arrangementen tegen een aantrekkelijke huur. Maar ook hier geldt: 'locatie, locatie, locatie' en de 3 A's (Albert Hein, Apotheek en Arts) in de directe omgeving als voorwaarde voor succes.

**(Do not) Stick to the rules:** Regelgeving belemmert te vaak. Zo botst het splitsen van bestaande woningen regelmatig met de voorgeschreven parkeernorm in het gebied. Toch blijkt in de praktijk dat veel woningen al informeel gesplitst zijn.

**Meer inzicht met Big Data:** Big Data biedt kansen een gebied minutieus in kaart te brengen en vervolgens passende oplossingen te bedenken. Met Big Data krijg je inzicht in generieke wensen, soms zelfs als dit voor de toekomstige bewoners zelf nog niet duidelijk is. Inzet van big data als ontwikkelmethode is nog geen gemeengoed.

### Economie

**Structuren overboord:** Voor dynamische ontwikkeling in de stad is ruimte en flexibiliteit nodig. Maar de vastgoedsector en de overheid zijn nog van de 'lange termijn'. Gebruik crowdbuildingplatforms om partijen bijeen te brengen en bestaande structuren open te breken. Er zit veel ruimte in beheer en onderhoud. Gebruik zittende huurders eens als leveranciers. Nemen financiers / eigenaren met fluctuerende winsten genoeg? Langzaam worden flexibele concepten hoger gewaardeerd. Hou vol, dan volgt het vertrouwen ...

**Gemeente overkoepelt:** Grote overkoepelende zaken zoals kerstverlichting in de binnenstad horen bij de gemeente. Ondernemerschap in Den Haag kan nog wel een zet gebruiken, de winkeliersverenigingen zijn vaak behoudend en BIZ hebben beperkte reikwijdte.

**Aantrekkelijke stad:** De invloed op vastgoed is voornamelijk in buitenlandse handen. Dat is kwetsbaar, want die zijn 'zo weer weg'. De stad moet aantrekkelijk blijven. Een aantal gemeentekeuzes pakt goed uit voor het vastgoed: studentenhuisvesting Leidse Universiteit, onderwijs, recht en vrede en The Hague Security Delta.

**Denk G4:** Makelaars presenteren het G4 aanbod in het buitenland als één geheel. Hoezo gemeentegrenzen? Delft is een goede plek voor start-ups. Die vertrekken als ze groeien. Zorg dat ze naar Den Haag of Rotterdam komen. En Den Haag, doe wat met die Plaspoelpolder! De kansen op bedrijventerreinen mét een goede bereikbaarheid en mixed functies nemen toe.

**Mix & match:** Net als in de broedplaatsen, wordt gelukkig ook het winkellandschap gemengder, meer kleur en samenwerking tussen ondernemers. Interessant om dat in woonwijken mogelijk te maken. Zelfs de doorgewinterde ontwikkelaar ziet in de toekomst een mix van functies in één gebouw.

**Maaaaaar, de wet- en regelgeving:** Moet wel ruimte bieden aan zulke ontwikkelingen. Het Rijk zou zelf centraal een duidelijke koers moeten uitzetten en dan faciliteren. Regel het zelf maar met je burens, zolang er geen klachten zijn is het prima. Dan pas ontstaan nieuwe ondernemingen en culturen. Denk aan de ontbijtcultuur in Berlijn. Ook de drank- en horecawet houdt de combinatie van horeca met andere functies nu tegen. Wie start de lobby?

**45.000**  
woningen  
nodig in 2040

**16-33.000**  
niet  
gepland

**Transformatie**  
gaat veel te  
langzaam

**Blurring:**  
combineer  
functies

### Duurzaamheid

**Hoger op de agenda:** Verduurzaming is nodig om wonen / werken betaalbaar te houden. Het staat inmiddels bij iedereen hoog op de agenda. Mede door de verre gaande regelgeving van de overheid (EPC's etc.) is in 10 jaar veel veranderd. Daarbuiten is de inzet op duurzaamheid vaak nog financieel of imago-gedreven.

**Ontwikkeling:** Nieuwbouw verduurzamen is makkelijker dan bestaande bouw. De omgeving van een pand wordt steeds vaker meegenomen. Nieuwe technologie biedt mogelijkheden: big data analyses, verbeterde batterijen maken vervanging van gas aantrekkelijker, etc. Een energielabel is steeds vaker een verkoopargument.

**Overheid als verleider:** Na het zaaien duurt het oogsten erg lang. Winst is bijvoorbeeld dat zonnepanelen nu eindelijk bijna 'gewoon' zijn. Overheid, steek met name energie in het verleiden van (MKB) ondernemers en bewoners. In de praktijk heeft duurzaamheid nog steeds een 'geitenwollensokken-imago', ontbreekt kennis en regeert de portemonnee. Tips: benoem 'what's in it for me?', meer uitleg, koplopers als voorbeeld, gebruik 'als de burens het doen, wil ik ook', reken kosten en baten letterlijk voor en vergeet de funfactor niet. En gemeente, stem je beleid integraler af tussen je verschillende divisies.

**Ontbrekende schakel:** Meer intermediairs zijn nodig tussen ondernemers / bewoners enerzijds en leveranciers van technologieën anderzijds. Om de juiste vragen te stellen, de taalbarrière tussen beide te slechten en om verduurzaming breed te organiseren in onze gefragmenteerde samenleving.

**Autobeleid verbreden:** Er liggen kansen in het efficiënter bevoorraden van de stad (niet elk bol.com pakje apart bezorgen) en lever complexen voortaan op met een bijbehorende (deel)auto. Oude auto's werven = verplaatsen van het probleem.

**Ruilen?** Denk ook aan andere benefits als ruilmiddel voor medewerking aan verduurzaming. Voorbeeld: zonnepanelen op het dak van Museon in ruil voor extra promotie en leden museum.

### Technologie

**Enorme beloften:** Zelfsturende auto's, gebouwen die energie opwekken, ruimtes die precies zijn afgestemd op wat we willen. Veel van die beloften bestaan al decennia. De ontwikkelingen in de bouw gaan wel erg traag. 'Innovatie in de bouw, is vloeken in de kerk.'

**Druk op de markt:** Londen en Hong Kong laten zien dat druk op de markt ontwikkelingen versnelt. Daar worden al meer voorzieningen gedeeld en zie je nieuwe woningtypes, als de *microloft*.

**Weinig belangstelling:** De consument heeft nog maar weinig belangstelling voor slimme gebouwen. De prioriteiten liggen bij locatie, prijs, karakter, ruimte of een tuin. Waarom is iedereen wel geïnteresseerd in gadgets als smartphones en smartwatches?

**Initiële kosten technologie hoog:** En degene die investeert, krijgt niet altijd het profijt. Denk aan duurzame technieken die energie besparen: de ontwikkelaar betaalt, de bewoner profiteert. Het is lastig de ontwikkelkosten mee te nemen in de directe exploitatie.

**Experimenteren moeilijk:** De gebruiken van verschillende partijen bemoeilijken alternatieve / experimentele oplossingen. Investeerders willen gewoon een bepaald type woningen. Combinaties van functies zijn maar lastig. Zeker in de herbestemming 'reken je het snel kapot'.

**Wetgeving loont?** De grootste ontwikkelingen in de bouw zijn afgedwongen door wetgeving: de EPC heeft bijvoorbeeld gezorgd voor gebouwen die veel zuiniger zijn. Andere regels houden technologische ontwikkelingen juist tegen. Overheden kunnen experimenteren met flexibele bestemmingsplannen en een aangepaste parkeernorm als bij een bouwproject deelauto's worden aangeboden. Echter, de handhaving van deze nieuwe regels vraagt nog serieus denkwerk.

**Gewoon doen:** Veel innovatie komt voort uit een persoonlijke drijfveer. We weten ook welke mogelijkheden er zijn voor slimme gebouwen. In veel gevallen moet iemand het risico durven nemen. Het heeft geen zin om naar anderen te blijven kijken: als we erin geloven, moeten we die innovatie ook 'gewoon' zelf gaan toepassen!