VASTGOED JOURNAAL

Frisia Makelaars - 'Ook Den Haag zoekt het in de hoogte'

11-12-2019 11:16



De Haagse bevolking groeit in 2035 tot ongeveer 608.000 inwoners. Dat blijkt uit een prognose van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Vorig jaar telde de stad nog 535.000 inwoners. Er zal dus flink gebouwd moeten worden, om aan de behoefte te voorzien. Daarbij kiest Den Haag, net als Rotterdam en Eindhoven voor de hoogte. Goed moment om aan tafel te gaan met Robert Kuiper, nieuwbouwspecialist bij Frisia Makelaars in Den Haag.

”Eén van de trends die
Kuiper in dit kader signaleert is een
verschuiving van koop naar huur.“

Binnen Haaglanden is Frisia Makelaars met een marktaandeel van rond de 40% één van de grootste nieuwbouwmakelaars, terwijl nieuwbouw binnen het kantoor zelf meer dan de helft van de activiteiten beslaat. Het loopt dus uitstekend zou je zeggen. Desondanks is er enige terughoudendheid bij Robert Kuiper: “Het gaat inderdaad goed, maar bij de klant ontstaan aarzelingen. Twijfels, veroorzaakt door oplopende prijzen, maar vooral ook door hèt item op dit moment: stikstof. Het meest vervelende aan de hele situatie is de onduidelijkheid. De gevolgen voor afzet en productie zijn op dit moment nog nauwelijks kwantificeerbaar. Dat maakt het heel lastig.”

VASTGOED JOURNAAL



Maatregelen hebben effect
Want meldde wethouder Boudewijn Revis enkele weken gelden nog dat er “veel grote maatregelen nodig [zijn] om de natuur hier zo te beschermen dat er weer gebouwd kan worden” en dat het pakket maatregelen dat de regering aankondigde een goede eerste stap was, maar dat er nog veel meer moest gebeuren. Inmiddels wordt er, aldus Robert Kuiper, in Den Haag alweer volop vergund.

Kuiper: “Dat is een goeie zaak, natuurlijk.” Kuiper is er dus van overtuigd dat we er met zijn allen uit gaan komen en is positief over de toekomst.Den Haag heeft het wat de stikstofcrisis betreft, dan ook niet getroffen. De stad is omringd door groen en heeft met het Westduinpark zelfs een Natura 2000 binnen de stadsgrenzen. De stikstofnorm voor deze natuurgebieden is erg hoog. Dat betekent dat er in de omgeving van de gebieden weinig stikstof mag worden uitgestoten. Dat is problematisch voor de bouwplannen van de stad. De ontwikkelingen gaan echter snel.

Positieve ontwikkelingen
Kuiper is dan ook zeer te spreken over de daadkracht van Den Haag. Kuiper: “Het gemeentebestuur kent de urgentie en is over het algemeen behoorlijk kordaat.” En ondanks de, tijdelijke, impasse veroorzaakt door het stikstof gebeuren is Kuiper positief gestemd. “Het gaat hartstikke goed in de markt. Er staan in Den Haag heel wat grote projecten op stapel, zoals Grotiusplaats (zie kader, red.), waarvan de bouw in april is gestart. Er zijn veel hoogbouwprojecten, waarin institutionele beleggers deelnemen.

” Eén van de trends die Kuiper in dit kader signaleert is een verschuiving van koop naar huur. “ Het is eenvoudig verklaarbaar. Institutionele beleggers hebben veel geld beschikbaar en zijn op zoek naar goed vastgoed, waaraan op dit moment een tekort is. En ontwikkelaars vinden het plezierig dat er snel kan worden afgezet. Waar voorheen gezocht werd naar een mix, wordt nu makkelijker gekozen voor huur.”

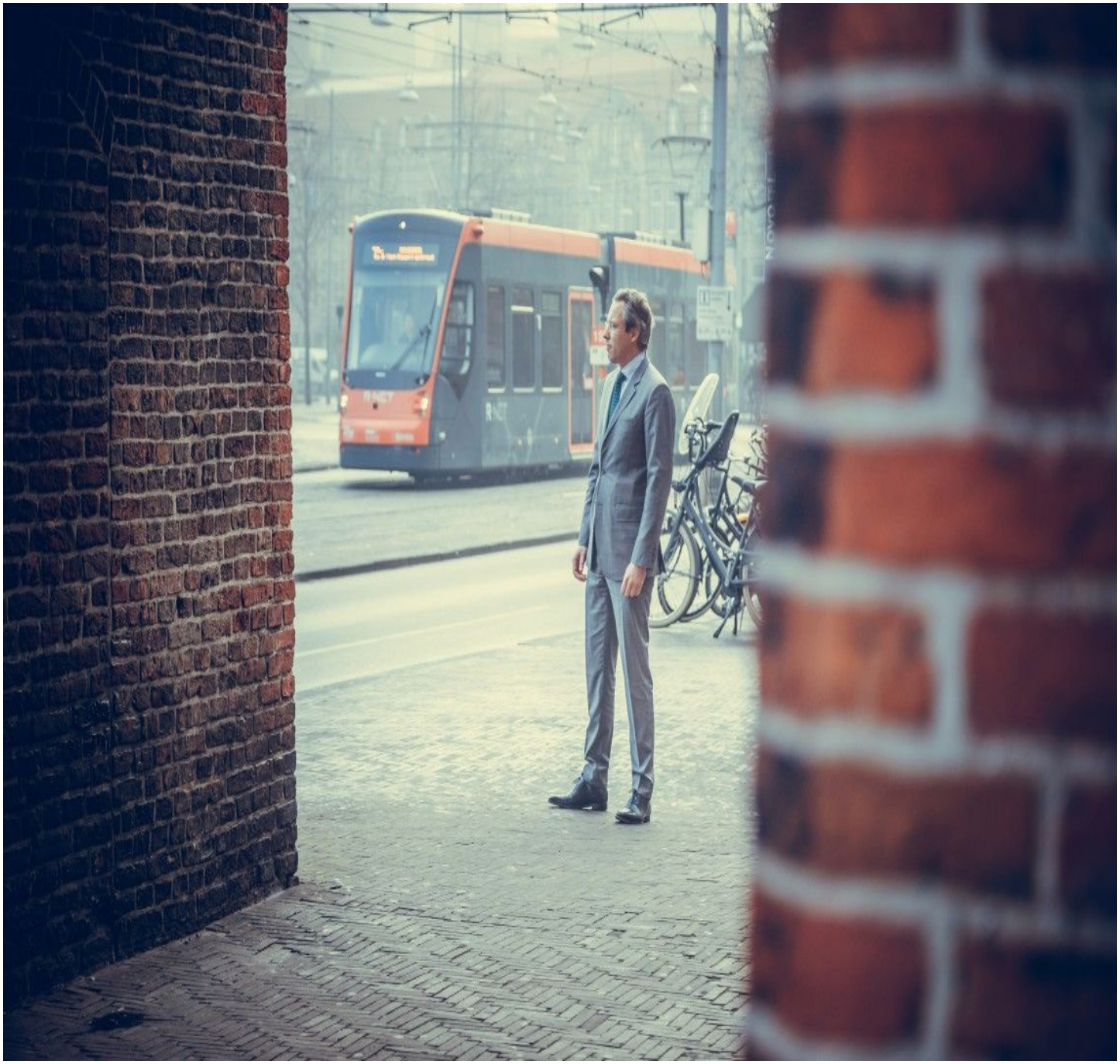


Particuliere beleggers

Behalve institutionele beleggers zijn op dit moment ook veel particuliere beleggers actief op de vastgoedmarkt die rendement willen maken op hun vermogen. Zij staan bij nieuwbouwprojecten de koper/eindgebruiker min of meer in de weg volgens Kuiper. “Het is een ontwikkeling die al langer speelt, maar de gemeente Den Haag heeft de afgelopen zomer haar huisvestingsbeleid richting middeninkomens aangepast. Hoewel het eigenlijk

weinig effect heeft bij nieuwbouw, vanwege de WOZ waarde.

Voor een ontwikkelaar maakt het over het algemeen weinig uit wie zijn woningen koopt; hij heeft belang bij een zo snel mogelijke, zo groot mogelijke afzet, want dan kan er worden gebouwd. Een particuliere belegger is in 9 van de 10 gevallen een zekerder klant dan een particuliere klant/eindgebruiker, want hij koopt zonder voorbehoud. Toch zie je ook wel dat er ontwikkelaars zijn die de voorkeur geven aan kopers die zelf willen gaan wonen en een woning achterlaten, zodat er doorstroming ontstaat op de woningmarkt."



Aantrekkelijke investeringsmarkt
Overigens is de Haagse woningmarkt in sommige opzichten anders dan in de rest van Nederland, met name

door het grote aandeel expats dat in de hofstad voor kortere of langere tijd verblijft.

Kuiper: “Die groep is heel gevarieerd en loopt van een topman of –vrouw van een internationaal bedrijf, tot de secretaresse van die topman of –vrouw. Ook niet iedereen verblijft hier even lang. Mensen van bijvoorbeeld het Europees Octrooi Bureau hebben een heel lange aanstelling. Mensen die voor één, twee jaar hier zijn, huren meestal. Die hebben ook snel een woning nodig. Maar er zijn ook expats die kopen, omdat de Nederlandse woningmarkt een stabiele markt is en dus aantrekkelijk is om in te investeren.”

Dan liever de lucht in

Net als Rotterdams gaat Den Haag de hoogte in. Rond de stations Hollands Spoor, Den Haag CS en Laan van NOI, ook wel het Central Innovation District, CID, genoemd, worden hoge woontorens gebouwd om het dreigende woningtekort aan te pakken. Want de stad groeit razendsnel. Van 460 duizend bewoners in 2000 naar 535 duizend nu en ver voorbij 600 duizend over twintig jaar. Uitdijen kan nauwelijks, want Den Haag grenst aan de Noordzee en aan randgemeenten.

Dus blijft er maar één oplossing over zegt de gemeente: de lucht in. Eén van de projecten waar sinds april dit jaar aan wordt gewerkt zijn twee woontorens op de Grotiusplaats, ontworpen door het Rotterdamse MVRDV: Grotius I en Grotius II. De nog onbenutte plek is een belangrijke schakel tussen het stationsgebied, het achterliggende Bezuidenhout en het Beatrixkwartier. In het ontwerp van MVRDV wordt de lager gelegen snelweg naast de Grotiusplaats overdekt en getransformeerd tot een park. Grotius I is smal, 120 meter hoog en vormt de begrenzing van de Utrechtsebaan. Aan weerszijden houdt het gebouw voldoende ruimte over om routes richting het Beatrixkwartier (Central Business District) te creëren. Grotius II is met 100 meter hoogte compacter en bevindt zich naast het Prins Bernardviaduct. Daar zal, mede dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de zon, een levendige plek met horeca en terrassen ontstaan.

Redactie