

## Commentaar

### Het Marnix-gebouw

**M**et veel publiciteit maakte het gemeentebestuur van Den Haag bekend dat Eurocommerce een 93 meter hoog gebouw voor het Centraal Station ontwikkelt naar een ontwerp van architectenbureau OMA van Rem Koolhaas. Tenzij de gemeenteraad alsnog een spaak in het wiel steekt. Maar dat zal niet gebeuren, want als gemeenteraad wil je in de zwanenzang voorafgaande aan de verkiezingen toch een visitekaartje afgeven voor het nageslacht.

'Juist in deze economisch moeilijke tijden is dit een belangrijke impuls voor de stad,' lichtte de altijd ambitieuze wethouder Marnix Norder (Bouwen en Wonen) toe. En zo is het maar net. Hij voegde er voor alle duidelijkheid aan toe: 'De entree van Den Haag ligt er nu als een afgetrapt veldje bij.'

Ik fiets daar nog wel eens rond, maar die associatie van aftrapveldje is nog nooit bij me opgekomen. Ik geef toe, dat het Koningin Julianaplein er niet fraai uitziet van de kant van het Malieveld, maar toch altijd beter dan de achterzijde van het station, dat zo'n beetje de meest trieste plek van het centrum is.

Maar, vraag ik me af, zit Den Haag wel te wachten op de zoveelste kantoorstoren in het centrum? Maar liefst 43.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte wordt er door dit gebouw met een M-uitstraling (Marnix?) aan het centrum toegevoegd, terwijl het moeizame herontwikkelingsproces van de aangrenzende kantoorstoren New Babylon aangeeft dat de behoefte aan nog meer nieuwe kantoorstoren niet al te groot is. Om die reden komt de Monarch op de vlakbij gelegen kantorenlocatie bij uitstek, het Beatrixkwartier ook niet van de grond.

Ach, dat geeft allemaal niets, zegt onze PvdA-regent Marnix. We geven als Den Haag toch gewoon een huurgarantie af van 12.500 m<sup>2</sup> en trekken er desnoods met de gemeente zelf in. Den Haag heeft volgens de laatste cijfers van Vastgoedmarkt wat kantooropname betreft het afgelopen jaar opvallend goed gedaan, maar met een aanbod van 582.000 m<sup>2</sup> houdt de stad wel Amsterdam voor zich. En wat zeggen die geflatteerde opnamecijfers over 2009 naar de toekomst?

De overheden moeten de komende jaren zwaar bezuinigen en nagenoeg iedereen – links en rechts – is van mening dat overheden minimaal 20 procent aan personeel moeten wegbezuinigen. Tel uit je aanbod voor een overhedenstad bij uitstek als Den Haag met zowel een lokale, provinciale, landelijke als internationale oververtegenwoordiging aan ambtenaren en andere overheidsdienaren. Daarnaast zien we een tendens bij veel corporates om het aantal werkplekken terug te dringen en thuiswerken en flexibele werkplekken te stimuleren. Ik sluit niet uit dat in 2015 als het Marnix-gebouw klaar moet zijn, die kantoorstoren wel degelijk zullen vollopen. Maar dat zal de nu al grote leeg-

stand in Den Haag geen goed doen. Marnix zal dat waarschijnlijk een zorg zijn, hij heeft tenminste dan wel mooi zijn eigen M-gebouw.

#### Zuidasdok 2

In Amsterdam gaat het er overigens niet veel anders aan toe. In mijn commentaar in Vastgoedmarkt van januari 2010 ben ik al uitvoerig ingegaan op de mogelijke uitkomst van het overleg van de ministers van VROM, Economische Zaken, Verkeer en Waterstaat en Financiën en andere relevante partijen over het Zuidasdok. Inmiddels is naar buiten gekomen dat er een ondergronds dokmodel wordt ontwikkeld met daarin de snelweg A10 en daarnaast het spoor. In deze opzet wordt het Zuidasdok alleen nog met overheids-geld gefinancierd. De kosten bedragen zo'n 1,5 tot 2 miljard euro. In het plan wordt tussen 2013 en 2019 als eerste de A10 over een lengte van 1.200 meter onder de grond gebracht. Daarna verdwijnt pas het spoor onder de grond. Rond 2028 zijn de werkzaamheden aan alle tunnels klaar. Na 2024 kan op het dok ook met de bouw van kantoren en woningen worden begonnen.

Prachtig allemaal, maar ik ben benieuw hoe de enorme infrastructurele consequenties van dit project over een periode van minimaal vijftien jaar worden opgelost? En wat daarvan de gevolgen zijn voor de eigenaren en huurders van de dure kantoren en appartementencomplexen die er nu al langs dit deel van de Zuidas staan? In ieder geval vijftien jaar lang nog moeilijkere bereikbaarheid en nog meer aan de werkzaamheden gekoppelde overlast. Blijft de vraag: waarom en voor wie? Daar zijn, uit het niets, de beoogde Olympische Spelen van 2028 nog bij gekomen. De gemeente heeft de Zuidas aangewezen als een van de twee mogelijke Olympische locaties. Dat is nog eens beleidswijziging: de Zuidas van beoogde internationale topkantorenlocatie naar een plek waar in 2028 gedurende een maand internationale sporters moeten worden ondergebracht. Ook het Havengebied is als mogelijk Olympische locatie aangewezen en vanuit die haven is onmiddellijk voor die eer bedankt. Dan maar uitwijken naar het trapveldje bij het Malieveld in Den Haag, lijkt me. Tenzij daar die Marnix-toren staat, natuurlijk.

*R. de Wurt*

## Inhoud

### Landelijk

- 04 Eurocommerce bouwt blikvanger voor Den Haag CS
- 11 Van Oostrom: 'Frauduleuze partijen weren uit vastgoedsector'

### Internationaal

- 14 La Perla verkeert in grote problemen
- 19 Henderson: 'In VS alleen stabiele rendementen op huurappartementen'

### Markt

- 20 Bouwhuisdebat: 'Ontwikkelaar meer nodig om kennis dan om geld'

### Woningen

- 21 Woningcorporaties presteren goed, ondanks donkere wolken
- 23 Gebrek aan vertrouwen bij consument stagneert koopwoningmarkt
- 25 Fakton: 'Economisten gijzelen woningmarkt'

### Beheer

- 26 JLL biedt inzicht in servicekostenstructuur

### Kantoren

- 27 IVBN: 'Stimuleer herontwikkeling'
- 28 Regus ziet vraag naar kantoorruimte veranderen

### Projecten

- 29 In nieuwe wijk Stadswerven Dordrecht mag water stijgen

### Persoonlijk & zakelijk

- 31 Bertus Pijper (Bouwfonds PF) na lang ziekbed overleden

### Financieel

- 49 ROZ/IPD: negatieve waardeontwikkeling in 2009
- 51 Unibail-Rodamco: verkopen passen in asset-rotationbeleid

### Beleggingen

- 61 De grote ambitie van Delta Property Investment
- 62 Schaalvergroting onder beleggers verloopt in groestuipen
- 63 Towers Watson: 'Pas op voor hoge fees opportunistische fondsen'
- 63 Henderson: goed eerste halfjaar
- 64 IDI VS wil wereldspeler worden

### Thema

- 65 Onzekerheid gijzelt markt zorgvastgoed
- 67 Ziekenhuizen bevriezen hun bouwplannen
- 68 Woonzorg Nederland: 'Het gaat om de consument'
- 69 Kleinschalige woonmilieus voorzien in behoefte van 55-plussers

### 70 Zorgvastgoed kan beter renderen

- 71 Filosofie achter Qbic Hotels en Cubi moet vastgoedsector veranderen

### Columns

- 08 Analyse
- 10 Column René Buck
- 14 Bericht uit Turkije
- 16 Bericht uit de Verenigde Staten
- 18 Bericht uit Zuid-Afrika
- 22 Vastgoedestafette
- 24 Column ABN Amro-gebouw

### Rubrieken

- 32 Pas Verschenen
- 32 Persoonlijk & zakelijk
- 34 De Uitdaging
- 35 Regionieuws
- 38 Transacties
- 51 Geld & Kapitaalmarkt
- 52 Aanbevelingen analisten
- 54 IFRS
- 56 Rentemarkten
- 58 Indices

Ingezonden mededeling

Mensen maken het moment.  
De omgeving schept de randvoorwaarde.

Kroonenberg Groep is een actieve belegger en ontwikkelaar op het gebied van winkelen, werken en wonen. Kenmerkend voor de werkwijze is de snelle besluitvaardigheid, financiële daadkracht en creativiteit. [www.kroonenberg.nl](http://www.kroonenberg.nl)

**KROONENBERG GROEP**  
REAL ESTATE INVESTMENT & DEVELOPMENT