



**Verslag Algemene Ledenvergadering
Eigenarenvereniging Binnenstad Den Haag
08 oktober 2021 van 12.00 – 14.00 uur
Locatie: Amare - Spuiplein 150, 2511 DG Den Haag**

Thema: 'Post Covid-19 - werken in de binnenstad'

Aanwezig: 38 leden en genodigden

1. Welkom door René Spit, Voorzitter



De voorzitter opent de vergadering en heet allen van harte welkom bij deze eerste fysieke ledenbijeenkomst in het mooie nieuwe cultuurgebouw 'Amare'. Hij licht toe dat deze bijeenkomst in het teken staat van het thema 'Post Covid-19 - werken in de binnenstad'. Covid-19 is nog niet helemaal verdwenen en heeft veranderingen omtrent het werken in de binnenstad teweeg gebracht. Hij neemt kort de agenda door en stelt de drie sprekers John Kroes, directeur Bestuursbureau Universiteit Leiden, Inge van Weert, General Manager van hotel VOCO The Hague en Marien den Boer van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voor aan de aanwezigen. Vervolgens heet hij het nieuwe lid Nanne Veenstra eigenaar van Rebirth Development van harte welkom. Tevens neemt hij de gelegenheid de genodigden die speciaal zijn uitgenodigd voor deze bijeenkomst, te interesseren voor een lidmaatschap van de Eigenarenvereniging Binnenstad Den Haag. Zij kunnen dat kenbaar maken bij het secretariaat. Aansluitend geeft hij het woord aan de penningmeester die de begroting voor het jaar 2022 presenteert.

2. Financiën - Rudi van Wechem, penningmeester



De penningmeester presenteert de begroting voor het jaar 2022 en licht toe dat wij momenteel 41 leden hebben. Wanneer de kosten zoals begroot doorgang vinden zou er toch nog een batig saldo over kunnen blijven. Door het batige saldo is er ruimte voor nieuwe ideeën. Nieuwe ideeën zijn ook de leidraad van het bestuur voor het komende jaar. Mocht er een verzoek binnenkomen voor een project dan zullen de kosten hiervan gespiegeld worden aan het budget van de begroting voor het jaar 2022. N.a.v. de vraag van de penningmeester of de aanwezige leden het hiermee eens zijn wordt instemmend gereageerd. De voorzitter dankt de penningmeester en geeft het woord aan John Kroes.

3. Presentatie 'Universiteit Leiden - Strategie Campus Den Haag 2022-2030' door John Kroes, Directeur Bestuursbureau Universiteit Leiden en voorzitter Stichting Binnenstad Den Haag



John Kroes start zijn presentatie met aan te geven dat de Universiteit Leiden één universiteit is in twee steden. Het is een grote speler in de binnenstad van Den Haag met vestigingen op vijf verschillende locaties in de binnenstad (zie de bijgevoegde presentatie). Vervolgens informeert hij de aanwezigen over de cijfers betreffende de aantallen medewerkers, faculteiten, bacheloropleidingen, masteropleidingen, studenten en nationaliteiten. De Universiteit Leiden is intussen al langer dan 23 jaar gevestigd in Den Haag. In Den Haag bevinden zich merendeels internationale studenten op de universiteit. De 7 faculteiten die zich in Leiden bevinden zijn eveneens in Den Haag aanwezig. Tevens heeft de Universiteit Leiden pijlen gericht op het HBO m.b.t. taalonderwijs. Er is in het bijzonder plek voor studenten met ondernemingszin op de campus in Den Haag, als uitbreiding van de bestaande innovatie-hub in Leiden (PLNT Leiden). De onderwerpen 'Debat en Ontmoeting' evenals 'Verantwoorde groei op een universitaire stadscampus' komen kort aan de orde. Evenals de samenwerking met TU Delft en het LUMC in Leiden.

Momenteel wordt gezocht in de binnenstad van Den Haag naar weer een nieuw gebouw voor de Universiteit Leiden. Het grootste probleem voor de universiteit is de studentenhuisvesting in Den Haag en dan het liefst in de binnenstad rond het Centraal Station en station Hollands Spoor. De gemeente Den Haag, het hoger onderwijs en marktpartijen zullen hierin samen moeten werken. Er bevinden zich nu 31.440 studenten in Den Haag verdeeld over de Haagse Hogeschool, HBO en de Universiteit Leiden. Totaal aantal uitwonende studenten is 18.140 studenten. Dat aantal is opgesplitst in uitwonend elders en uitwonend Den Haag. Er wordt op verschillende manieren naar woonruimte gezocht (zie voor de cijfers en informatie de bijgevoegde presentatie). Soms zijn kamers duur ondanks huursubsidie en studenten wonen graag bij elkaar belangrijk om psychische problemen te voorkomen. Uit onderzoek is gebleken dat door Covid-19 de vereenzaming onder studenten is vergroot. Eind september van dit jaar heeft een collega van John Kroes contact gezocht met de wethouder van de gemeente Den Haag die Wonen in zijn portefeuille heeft. Er is nu een taskforce opgericht om oplossingen te zoeken voor het tekort aan studentenhuisvesting. Er bestaat een landelijk rapport over studentenhuisvesting maar de gemeente Den Haag heeft hier nog geen lokaal beleid op gemaakt. Door de vertegenwoordiger van Staedion wordt hierbij aangegeven dat zodra bekend is wat de huidige situatie is en de taskforce bij elkaar komt in Den Haag, Staedion hiervoor graag wordt uitgenodigd. John Kroes geeft nog aan dat de actuele behoefte hoog is en dat nu 3.700 kamers nodig zijn. De verwachte groei van studenten tot 2030 is 9.000 - 10.000. Hij geeft tevens aan dat betaalbaarheid van de woningen, veiligheid en een goede OV-verbinding belangrijk zijn. Studenten zijn bereid om te reizen wanneer stations niet te ver van de universiteit afliggen. De wijk rond het Hollands Spoor vinden de studenten nu wel aantrekkelijk en veilig maar dat was in het verleden anders. Den Haag Zuidwest zou ook mogelijkheden hebben maar daar moet nog meer aan de veiligheid en de wegbewijzing gebeuren. Er wordt nu hard aan gewerkt door de gemeente Den Haag om deze wijk goed, veilig en leefbaar te maken. Via het nieuwe binnenstadsplan zou ook bekeken kunnen worden waar studenten op plekken in de binnenstad gevestigd kunnen worden. Eventueel boven winkels. Betreffende de Binckhorst is het belangrijk dat het Openbaar Vervoer beter geregeld gaat worden. Alle huidige procedures m.b.t. het vinden van studentenkamers, bouwen etc. duren te lang. De bereidwilligheid is er wel maar er moet een versnelling komen. John Kroes informeert de aanwezigen dat DUWO ontstaan is met 'bezit' van de universiteit. De universiteit zelf mag geen 'bezit hebben' en niet zelf 'investeren'. Hiermee eindigt deze belangrijke presentatie en zijn er verschillende aanwezigen die graag met John Kroes in gesprek willen. De voorzitter dankt John Kroes voor zijn presentatie en geeft het woord aan Inge van Weert.

4. Presentatie 'Post Covid-19 - werken voor & vanuit VOCO The Hague' door Inge van Weert, General Manager VOCO The Hague



Inge van Weert start haar presentatie met het feit dat VOCO The Hague te maken heeft met een tekort aan personeel doordat o.a. studenten werkzaam in de horeca, gedurende de Covid-19 periode elders werk zijn gaan zoeken en vonden. Zo wie zo was de start van dit VOCO hotel een moeilijke start in de Covid-19 periode waarin alle horecabedrijven gesloten waren. Tevens is het in deze branche ook moeilijk voor studenten en ander personeel een woning te vinden in Den Haag. Het blijkt nu nog niet mogelijk veel gasten te kunnen ontvangen omdat er te weinig personeel is. Gedurende afgelopen zomer was er een goede bezettingsgraad. Na de zomer zie je dat evenementen nog achterblijven. Inge vervolgt haar presentatie met aan te geven dat VOCO een 'brand' is binnen de IHG hotel groep. De InterContinental Hotels Group is een multinational die als moedermaatschappij opereert voor meerdere hotelketens. IHG is de grootste hotelonderneming gemeten naar het aantal kamers. VOCO brand is een nieuwe brand waarvan de hotels zich bevinden in bijzondere gebouwen. Het is een groot boetiekhotel met ouderwetse 'hospitality' en zit net onder het luxe segment. UBM, een grote Oostenrijkse ontwikkelaar had dit gebouw al gespot in 2016 en heeft het in 2018 gekocht. In 2019 is het helemaal gesloopt en opnieuw opgebouwd en 2 juli van dit jaar heeft het VOCO The Hague zijn deuren geopend. De hoofdingang bevindt zich op de Kneuterdijk en de Courtyard tuin met terras bevindt zich aan het Noordeinde. De bedoeling van de eigenaar als de hotelketen was een VOCO hotel te openen in de Benelux dat voor hen beiden een 'flagship' project moest worden. UBM Development wilde support in secundaire steden (niet alleen in hoofdsteden). Er is voor Den Haag gekozen omdat hier voor Covid-19 een stijgende lijn van toerisme was. UBM Development heeft veel vastgoed in Duitsland, Polen en Oostenrijk.

De filosofie van VOCO is dat het hotel een ontmoetingsplek moet zijn waar bewoners van de stad ook naar toe gaan om koffie te drinken of te dineren. In het restaurant Botanica worden lokale en Haagse producten geserveerd. Om meer bezoekers te lokken worden ook afspraken gemaakt met o.a. Amare en andere organisaties. In de presentatie is terug te vinden hoe het interieur eruit ziet. De vergaderzalen zijn voor kleine gezelschappen. VOCO The Hague wil als het ware het 'pand' teruggeven aan de stad. Bij de transformatie is het pand al transparanter en toegankelijker geworden. Gekeken wordt om dit nog verder te verbeteren, zodat mensen niet aarzelen om naar binnen te stappen. De QR-code wordt door sommige bezoekers als een drempel beleefd om binnen te komen. Het niveau van VOCO The Hague ligt onder het niveau van het Hilton hotel en hotel des Indes maar is iets 'nieuws' in Den Haag. Als het ware bevindt het VOCO zich in een 'niche' van de hotelindustrie. Het heeft meer het niveau van hotel Indigo en Mövenpick. De VOCO brand moet opgebouwd worden na Covid-19. Gehoopt wordt dat de horecastudenten weer terugkeren in het werk van de horecabranche. Onder in het hotel bevindt zich nog een kluis uit de tijd dat de ABN AMRO bank zich in het gebouw bevond. De laatste sheet van de presentatie geeft aan dat VOCO zich houdt aan duurzaamheid om de 'footprint' zoveel mogelijk te verminderen. N.a.v. de vraag van een van de aanwezigen hoe de toekomst eruit ziet voor de hotelbranche in Den Haag blijkt dat Den Haag een 'deuk' heeft opgelopen door Covid-19. De verwachting was dat er meer zakelijke bezoekers naar Den Haag zouden komen, maar tot nu toe is dat nog niet in de grote getalen die nodig zijn om alle hotels in Den Haag te vullen. Door de lage aantallen bezoekers vissen alle hotels in dezelfde vijver. Gehoopt wordt dat in 2024 stabilisatie terugkomt van de hotelbranche. Hiermee eindigt de presentatie en dankt de voorzitter Inge van Weert en geeft hij het woord aan de volgende spreker Marien den Boer.

5. Presentatie 'Naar de praktijk van hybride werken' door Marien den Boer, Program Coördinator Rijksprogramma Hybride Werken Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties



Marien den Boer begint zijn presentatie met alle aanwezigen mee te nemen naar de praktijk van het hybride werken. Hierbij verwijst hij naar de vorige twee presentaties, doordat hij enerzijds is afgestudeerd aan het Center for Professional Learning in Den Haag aan de universiteit Leiden en daarnaast ook een hotellerieachtergrond heeft. In de lockdown tijd ging hij soms werken aan een bureau in een hotel bij hem in de buu wanneer het thuiswerken niet goed mogelijk was. Zijn presentatie start met wat wij kunnen verwachten m.b.t. het hybride werken van de Rijksoverheid, wat de ambitie is van de Rijksdienst in 2022 en de mogelijke effecten hiervan voor de binnenstad van Den Haag. Het Rijk heeft veel gebouwen in gebruik in Den Haag. N.a.v. de Covid-19 periode kregen zij mei vorig jaar kregen de opdracht wat zij wilden behouden, wat zij anders wilden en hoe zij terug wilden naar het werken op kantoren. Het Rijk bevindt zich in een complexe samenleving waar de technologie en veranderingen heel snel gaan. In al deze grote maatschappelijke opgaven heeft het Rijk een belangrijke rol. Dan is de vraag; hoe gaat het Rijk dit doen? Hierbij probeert het Rijk zoveel mogelijk over grenzen heen te kijken, waarbij de opdracht zoals de stikstofcrisis en/of de coronacrisis centraal moet staan. Het Rijk werkt hierbij dan samen met andere

overheden, het bedrijfsleven en de wetenschap. Het afgelopen jaar zijn wij ons zeer bewust geworden hoe wij werken. Dagelijkse patronen werden doorbroken. Ineens moesten mensen thuiswerken en hadden tijd om tussendoor naar de kapper te gaan of pakjes te bestellen en zelf in ontvangst nemen i.p.v. op te halen bij de burens. Ook gingen relaties veranderen. Hierdoor ging de Rijksdienst bewust kijken naar de werkdagen en de sociale impact. Er werd binnen 4 maanden een ambitie opgesteld die leidt tot een aantal uitgangspunten voor hybride werken. Deze uitgangspunten zijn terug te vinden in de bijgevoegde presentatie. Verwacht wordt dat kantoren meer ontmoetingsplekken gaan worden. Hier wordt nu al in geïnvesteerd. 50% van de vergaderzalen worden uitgerust met de techniek om online te kunnen vergaderen. De huidige praktijk is dat de Rijksdienst 25.000 goede bureaustoelen naar de medewerkers heeft gebracht om thuis te kunnen werken. Nu de 1,5 meter is afgeschaft komen de medewerkers weer langzaam naar kantoor. Het hybride samenwerken blijft vanzelfsprekend. Momenteel wordt de inrichting van de panden van de Rijksoverheid onderzocht qua belichting (wellicht is verbetering van verlichting nodig), qua akoestiek en of zij voldoen aan het hebben van ontmoetingsplekken. Hierna informeert Marien de aanwezigen over de effecten die deze veranderingen met zich meebrengen op o.a. de binnenstad van Den Haag.

Verwacht wordt dat medewerkers 2-3 dagen per week op kantoor zullen zijn. Het is daarbij van belang dat de medewerkers niet allen op dezelfde dagen op kantoor te komen maar verspreid. Door die verspreiding van de aanwezigheid van de medewerkers komt de vraag of de huidige kantoorportefeuille nog nodig is voor de Rijksdienst? Een verandering is ook de catering. De restaurants in de kantoorpanden zijn wellicht niet meer nodig en het effect van minder werknemers in de kantoren in de binnenstad betekent dat er minder personen naar de omliggende eetgelegenheden en winkels zullen gaan. Dit is nadelig voor de horeca die al een grote klap heeft gehad in de lockdowntijd van corona. De veranderingen van de manier van werken in de rijksoverheid gebouwen hebben effect over heel Nederland. De Rijksdienst is zich hiervan bewust en is bezig met een oplossing. Namelijk het creëren van (Rijks)hubs in rijkskantoren in de buurt in perifere locaties. N.a.v. de vraag hoeveel vrijheid medewerkers krijgen in hun werkzaamheden is het antwoord dat dit ligt aan de persoon en het team. Wat past bij hen. Wanneer het niet lukt voor een persoon thuis te werken i.v.m. de gezinssituatie dan kan deze 5 dagen op kantoor gaan werken. Het creëren van (Rijks)hubs is een ontwikkeling van de Rijksdienst in de komende tijd. Er werd nog een vraag gesteld over het afschaffen van kantines in de rijksoverheid gebouwen want daardoor zou meer ruimte kunnen ontstaan voor andere mogelijkheden voor het gebouw, het zou de kosten kunnen drukken van de rijksoverheid en de horeca om de rijksgebouwen heen zou weer klandizie krijgen. Met deze laatste vraag inclusief oplossing eindigt de presentatie en dankt de voorzitter Marien den Boer voor zijn bijdrage.

6. Rondleiding en sluiting

De voorzitter sluit deze ledenbijeenkomst en dankt de sprekers John Kroes, Inge van Weert en Marien den Boer voor hun bijdragen aan deze bijeenkomst. Vervolgens nodigt hij alle aanwezigen uit voor de rondleiding door Amare die verzorgd wordt door Rob Dekkers. De volgende ledenbijeenkomst zal plaatsvinden in de eerste helft van 2022. De datum en locatie zullen t.z.t. samen met de agenda toegestuurd worden.



Tijdens de rondleiding vertelt Rob Dekkers o.a. dat Amare in hoofdlijnen bestaat uit 5 onafhankelijke constructies. Namelijk vier zalen (de concertzaal, de Amare studio, de theaterzaal en de conservatoriumzaal) en de vijfde ‘omloopconstructie’. De laatste beweegt bij windbelasting, volgens berekening van de constructeur bij extreme wind liefst zo’n 30 mm in de horizontale richtingen. De zalen bevinden zich geheel binnen het gebouw en bewegen daarom niet. In de boven foyer staat een maquette met kleurtjes die een beeld geeft hoe dit technische hoogstandje in elkaar steekt. Wie door het gebouw loopt merkt niets van de complexiteit. Rob Dekkers was vanaf het begin bij de bouw betrokken met zijn bureau LBP|Sight BV. Hij zegt “Amare is voor Den Haag wat het Guggenheim museum is voor de Spaanse stad Bilbao”. „Het is een iconisch gebouw dat de stad omhoog zal tillen.” In de boven foyer staat een maquette met kleurtjes die een beeld geeft hoe dit technische hoogstandje in elkaar steekt. Wie door het gebouw loopt merkt niets van de complexiteit. Achter elke voorziening, elke deur, pilaar, trap, vloer of akoestische voorziening schuilt een verhaal.



