



Ruimtelijke kansen voor bedrijfsruimte in Den Haag Zuidwest

Hoop op een beter leven begint voor velen met werk. Vandaar dat er in de grootschalige gebiedsontwikkeling van Den Haag Zuidwest steeds meer aandacht komt voor werkgelegenheid. Er zijn hoge ambities voor de bouw van extra m2 voorzieningen, commerciële ruimten en betaalbare werkruimte. Tegelijkertijd is realisatie niet eenvoudig. Het verschil is groot tussen vergezicht en dagelijkse realiteit

Meer ruimte voor werk in Zuidwest is behoorlijk complexe materie, bleek tijdens het STADconsult met professionals van gemeente, projectontwikkelaars, corporatie en bedrijfsleven, dat Platform STAD organiseerde op 29 maart 2023. In de (sociale) woningbouw is duidelijk hoe de procedures en geldstromen lopen. Voor betaalbare werkruimte is dat nog niet het geval. Hoe kan voor het werken net zo'n stevige aanpak en coalitie worden gerealiseerd als voor het wonen? Wie zijn daarbij nodig? En hoe kunnen betrokken partijen komen tot goede samenwerkingsvormen, ontwerpen en een financieel haalbare aanpak? Die vragen stonden centraal tijdens het STADconsult.

Huidige situatie: weinig werkgelegenheid in Zuidwest

Zuidwest kent veel ruimtelijke, sociale en economische uitdagingen die nauw met elkaar samenhangen. Een succesvolle aanpak voor meer ruimte voor werk hangt samen met de ontwikkeling van het imago en de koopkracht. Mensen in Zuidwest Den Haag blijven op dit moment achter op gebied van opleidingsniveau, werk en inkomen. De werkloosheid is hoog. En er is te weinig werkgelegenheid. Er zijn 35 banen per 100 inwoners in Zuidwest, terwijl er gemiddeld in Den Haag 89 banen zijn. Sommige families leven al vier generaties lang in de bijstand. Van de mensen die er als ZZP'er werken, leeft een deel toch onder de armoedegrens. Deze armoede en bijbehorende stress heeft volgens de statistieken een negatieve weerslag de gezondheid van mensen.

Doordat de bevolking in Zuidwest weinig kan besteden bij ondernemers, is het gebied geen gewilde vestigingsplaats voor retail of horeca. Het is dan ook erg lastig om de bestaande ruimten in plinten onder de flats te vullen. De sterkste sectoren in Zuidwest zijn zorg, bouw en maakbedrijven.

Nieuwe banen creëren in de wijk en perspectief bieden

Werk is essentieel voor de eigenwaarde en het ritme van mensen. Geef mensen handvatten waardoor zij zichzelf vooruit kunnen helpen. Ook op gebied van ondernemerschap. Daardoor kunnen zij meedoen in de maatschappij. Hiervoor wordt bij de vernieuwing van Zuidwest behalve in woningen ook geïnvesteerd in economie en sociale samenhang. Binnen het Nationaal programma Zuidwest is de alliantie werk en economie actief. Verschillende partijen werken hierin samen om het perspectief voor de wijk te verbeteren.

600 jongeren uit Zuidwest betreden per jaar de arbeidsmarkt. Waar kunnen zij aan de slag? Biedt hen kansen in de toekomstige economie. Er zijn immers veel mensen nodig in de bouw, circulaire economie en energietransitie. Zoals upcycle your waste of een concept vergelijkbaar aan de energieacademie. Bedrijven moeten het grote arbeidspotentieel in de vakscholen in Zuidwest gaan zien! Verbeter de beeldvorming van de banen in het praktijkonderwijs. Dit zijn banen om trots op te zijn. Welke bedrijven hebben de mensen uit de wijk nodig?

Laat daarnaast zien dat er gewerkt wordt in de omgeving. Maak ook het werk achter de voordeur zichtbaar. Zodat er een alternatief verhaal is voor de criminaliteit die aantrekkingskracht op jongeren heeft. Doe dit samen met gezaghebbende en herkenbare ondernemers. Schalkwijk basketbal in



Haarlem is een voorbeeld van een talentprogramma dat werkt als een motor waar de wijk op vooruit komt.

Extra m2 ruimte voor nieuwe werkgelegenheid

Om deze nieuwe banen te realiseren, zijn ook flinke ruimtelijke en fysieke ingrepen nodig. Hier wordt al op verschillende manieren aan gewerkt. Zo staat in de nieuwe structuurvisie dat werkruimten geplaatst kunnen worden langs de lange wegen (zoals Melis Stokelaan, Hengelolaan en Erasmusweg) en rond OV knooppunten werkruimten. [Bereikbaarheid](#) is immers belangrijk. Voor praktisch geschoolde werknemers is reistijd naar het werk tussen 8 en 15 minuten optimaal.

In de plannen voor nieuwbouw aan de Dreven, Gaarden en Zichten is een flinke hoeveelheid van maar liefst 25.000 m2 voor voorzieningen gepland. En met de nieuwe praktijkschool De Meppel wordt ingezet op het verbinden van ondernemers, onderwijs en sociaal beleid. De Meppel moet de spil worden van een campus waar betrokken partijen elkaar kunnen vinden en innovatie handen en voeten krijgt. Daarnaast wordt er gezocht naar een locatie voor een havo vwo school, die momenteel in heel Zuidwest ontbreekt.

Bij al deze initiatieven moet voldoende aandacht bestaan voor verbinding met een breed samengestelde groep ondernemers uit de omringende wijken en het hele stadsdeel. Help ondernemers zich beter te organiseren. Zorg als betrokken, fysieke, economische en sociale partijen dat je echt elkaars partners wordt en elkaar het succes gunt. En daag elkaar uit anders naar het gebied te kijken. Begin daarbij klein, want heel Zuidwest is volgens de experts te groot om volledig als campus te functioneren.

Vervolgens gaat het gesprek dieper in op de opgaves, noodzakelijke ingrepen en keuzes die de komende jaren gemaakt moeten worden.

Ondernemers gezocht voor ruimten in plinten

Er zijn zorgen of de toekomstige ruimte in de plinten goed gevuld kan worden, omdat er in de huidige plinten al leegstand is. En op sommige locaties is sprake van ondermijning door ongewenste ondernemers. De gemeente Den Haag werkt aan de Jan Luykenlaan aan een pilot om ondermijnende ondernemers met slechte invloed op de leefbaarheid te verwijderen. De vrijkomende ruimte moet weer worden gevuld. Daarvoor worden nieuwe ondernemers gezocht, maar dat blijkt lastig te zijn. Een aanbeveling is actief op zoek te gaan naar een aantal gezaghebbende ondernemers die een lokale opgave of een cluster willen trekken.

De meest logische invulling voor de plinten ligt volgens de deelnemers in de zorg, sociale ondernemers en voorzieningen voor de bewoners in de wijk. Kijk daarnaast naar andere functies in de plinten dan retail en maatschappelijke dienstverlening. In ZOHO Rotterdam is er samen met de bestaande bedrijven gekeken wat er kan en wenselijk is. Veel zzp'ers hebben behoefte aan een verzamelwerkplek waar ook ondersteuning wordt geboden. Een aanlandpunt naast het thuiswerken. Of ontwerp de woon-werk-woning van de toekomst. Nu zijn wonen en werken heel gescheiden werelden, terwijl mensen steeds meer thuis werken. Laat bewoners en ondernemers uit de wijk onderzoek doen naar de vraag, want dan zeggen mensen toch andere dingen dan tegen een onderzoeker van buiten.

Er is ook veel vraag naar ruimte voor maakbedrijven en ateliers. Zo'n acht procent van de ondernemers uit Zuidwest valt onder de categorie 'maak', in vergelijking met twee procent voor heel Den Haag. Voor deze ondernemers is het moeilijk om geschikte en betaalbare plekken te vinden. In de plinten kunnen ze vaak niet terecht door beperkingen in het bestemmingsplan. Het mengen van



deze functies met wonen in zogenoemde [superplinten](#) is echter vaak goed mogelijk. Voor sommige typen maakindustrie vergt dit wel extra maatregelen en investeringen om hinder voor de woningen erboven tegen te gaan. Bedrijfsverzamelgebouwen kunnen met een zorgvuldig ontwerp toch in een woonwijk worden ingepast.

Ontwerp van werk en opslagruimte en de leefbaarheid

Niet alle ruimtelijke oplossingen voor vragen vanuit werk zijn direct geschikt voor realisatie een woonwijk. In Zuidwest is veel vraag naar opslagruimte met roldeuren voor bijvoorbeeld stukadoors. Dit type bedrijfsruimte is in principe niet gewenst in plinten in de woonwijken: de dichte gevels hebben een negatief effect op de leefbaarheid. Tegelijkertijd zijn 'lelijke' fysieke structuren een wezenlijk onderdeel van een goed functionerende stad en plint. Zo is altijd opslag nodig, net als fietsenbergingen, facilitaire ruimtes of een vetput waar horeca aanwezig is. Ontwikkeling van deze lelijke structuren is een aparte ontwerpogave. Zorg voor simpele, flexibele ontwerpen die door ondernemers verder ingevuld kunnen worden met hun specifieke wensen.

Pas een beperkte hoeveelheid opslagruimten zo goed mogelijk in. Een mogelijkheid is de creatie van een paar nieuwe mini-bedrijventerrein in Zuidwest.

Daarnaast zou er meer ruimte voor opslag kunnen komen aan de rand van Zuidwest, bijvoorbeeld bij het Erasmusplein, op het ZKD terrein en op de grens met Wateringse veld. Gevolg van het ontwikkelen van opslagruimte buiten woonwijken is echter dat ondernemers dan ver moeten reizen om bij hun materiaal te komen. Wat de wijkeconomie en de aantrekkelijkheid van Zuidwest voor ondernemers niet stimuleert. Wellicht kan een goede last mile distributie hierbij voor oplossingen zorgen, door bijvoorbeeld het ontwikkelen van lokale transporthubs voor pakketten en opslag. Hiervoor zou dan ruimte gereserveerd moeten worden in de stedenbouwkundige plannen.

Verhuisvergoeding voor ondernemers

Het gesprek komt daarbij op de huidige mismatch tussen een aantal ondernemers en locaties in de wijk en op bedrijventerreinen. Op het ZKD terrein zijn veel publieksgerichte ondernemers aanwezig, zoals een fietsenmaker en de Vogelkelder. Zij zouden juist goed in een woonwijk kunnen functioneren. Terwijl maakindustrie en opslag geen ruimte kunnen vinden op bestaande bedrijventerreinen. Vraag en aanbod sluiten dus niet goed op elkaar aan, zowel in de ruimte als in de tijd. Mogelijk kan een verhuiskostenvergoeding zoals de corporaties die gebruiken voor hun bewoners, verhuizing naar een plek in de wijk stimuleren, zodat er ruimte vrijkomt voor maakbedrijven op ZKD?

Aandacht voor verschillende ruimtelijke opgaven, fasering en ontwikkeling van de vraag

Op proces en programma niveau geven de deelnemers aan dat de ruimtelijke opgave rondom werk vallen grofweg uiteen in opgaven rondom de bestaande plinten, de nieuwbouwopgave en de bedrijventerreinen. Belangrijkste accenten daarbinnen zijn voor de plinten hoe deze te vullen, met welke ondernemers en hoe de ruimtes betaalbaar aan te bieden. Voor de nieuwbouw gaat het om welke functies waar wenselijk zijn, hoe 'lelijke' functies ontwerptechnisch goed in te passen en hoe bereikbaarheid goed te regelen. En voor bedrijventerreinen hoe hier de juiste typen bedrijven te krijgen, en bedrijven die beter in woongebieden passen naar daar te verplaatsen.

Vervolgens is een goede afstemming en fasering van de opgave en ontwikkeling nodig. Geef voldoende aandacht aan de meest urgente, concrete vragen van bewoners en ondernemers, daar ligt een grote opgave om de woon- en werksituatie van de bewoners en ondernemers te verbeteren. Neem daarnaast in de meerjarige strategische gebiedsontwikkeling alvast de behoefte aan



grootschaliger opslagruimte en de bereikbaarheid daarvan mee. Hoe worden dit soort plekken over het stadsdeel verdeeld?

En volg de ontwikkeling van de vraag naar typen werk(ruimtes). De groeiende vraag naar opslagruimte is er één. Maar ook de vraag naar pakketservices en stadsdistributie groeit. En met de toename van het aantal bewoners en de vergrijzing, zal de vraag naar verzorgende bedrijvigheid groeien. Zorg biedt naast dienstverlening en bepaalde typen maakindustrie veel opties voor de bestaande plinten.

Fasering in de tijd en stapsgewijze ontwikkeling van ruimte voor verschillende typen ondernemers is wenselijk. Met de juiste ondernemers kun je een imagoshift maken, met anderen juist niet. Als een ruimte leegkomt, kan dan een bepaalde bedrijvigheid door de wijk verplaatst worden. En met actieve ingrepen als een zorgchallenge van Staedion en Heijmans in de Beresteinlaan, kunnen ontwikkelingen op een positieve manier gestimuleerd worden.

Deze processen duren echter jaren en het is onzeker wat de toekomst echt gaat brengen. Als je de plinten niet vol krijgt, houd je de ontwikkeling van wonen tegen omdat er niet gestart wordt met de bouw voordat er voldoende zekerheid voor de plint is. Waar ligt het omslagpunt en hoe werk je daar naartoe? Hoe kun je bijsturen in de tussenfase? En op welk moment is het gebied aantrekkelijk voor een ander type ondernemers., zodat het aansluit op de fase van ontwikkeling die de wijk doormaakt? Kortom, hoe ga je om met korte termijn succes en rendement op de lange termijn? Dit soort vragen vormen onder andere voor corporaties en voor projectontwikkelaars en de achter hen staande financiers een uitdaging om hierop te anticiperen.

Wie maakt en betaalt de m2 betaalbare werkruimte?

In een gebied als Zuidwest komt de ontwikkeling voor economische functies niet vanzelf uit de markt. Het lijkt een flink risico om nu een groot aantal m2 te ontwikkelen waarvan nog niet duidelijk is of er voldoende vraag is en welk type ondernemers er zouden komen. Wat zal het rendement van de investering zijn? Alleen kijken naar corporaties en ontwikkelaars is te makkelijk, omdat het al lastig genoeg is de woningbouw in Zuidwest financieel rond te krijgen. Daarbij komt dat wonen wel is geïnstitutionaliseerd en er een verdienmodel is. Voor betaalbare werkruimte is dat (nog) niet het geval. Wie neemt de risico's of geeft garanties dat de ruimte ook daadwerkelijk wordt afgenomen? Wie betaalt de onrendabele top?

De rekensommen zou men anders kunnen maken. Neem bijvoorbeeld de maatschappelijke opbrengsten mee van minder uitgaven aan de bijstand en een betere gezondheid van bewoners. Kunnen bijvoorbeeld de gemeente en zorgverzekeraars dan de onrendabele top wegnemen, zoals ook bij sociale woningbouw gebeurt? Of kan de betaalbaarheid worden geregeld door een ondernemersfonds of ingroeimodel? En maak meer gebruik van challenges, ook voor bijvoorbeeld de circulaire economie. Hier ligt een link met het pleidooi voor voldoende aandacht voor concrete, urgente vraagstukken van bewoners en ondernemers: juist in een stadsdeel als Zuidwest is de kans groot dat een concept als een repaircafé aanslaat.

Kijk naar andere modellen van huur en eigenaarschap

Voor de ontwikkeling en betaalbaarheid van bedrijfsruimte kan ook aan andere modellen van eigenaarschap of verhuur gedacht worden. Verschillende ondernemers zijn of willen wel eigenaar worden van hun werkruimte, bijvoorbeeld als pensioenvoorziening of omdat dit voor hen voordeliger is dan huren. Omdat zij dit vaak niet lang van te voren willen vastleggen en pas de knoop doorhakken als het project klaar is, is hier overbrugging in de financiering nodig. Dit kan door een organisatie als



een Wijk Ontwikkel Maatschappij of andere ‘tussenorganisatie’. Voor de corporatie valt dit immers buiten de kerntaken en voor de ontwikkelaar is het risico te groot. Werk met terugkoopgarantie, dan houd je grip op het gebied, is een advies.

Een ander model is bijvoorbeeld het lager houden van de huur waarbij de huurder als tegenprestatie een dag in de week werkt aan een maatschappelijke klus. Begin daarbij klein, het wordt snel ingewikkeld in de regelgeving. Ook wordt voorgesteld voor een geringe maandelijkse bijdrage huismeesters voor plinten of bedrijfsverzamelgebouwen aan te stellen. Zij regelen dan het beheer en kunnen bijdragen aan overlastreductie en handhaving.

In alle gevallen wordt aangeraden om vroegtijdig om tafel te gaan met eigenaars, en niet als gemeente eerst plannen te maken die dan vervolgens worden afgedwongen.

Het STADconsult vond plaats op 29 maart 2023 bij Keu's Genoeg in Zuidwest Den Haag.

Organisatie: Platform STAD in opdracht van gemeente Den Haag

Het STADconsult is onderdeel van het [Programma Ruimte voor Werk](#)

Deelnemers:

Dré Boidin (directeur onderhoud & vastgoed, Staedion), **Wicher Mol** (ontwikkelingsmanager, BPD), **Bart Snijders** (directeur ontwikkeling, Stebru), **Esther Fleers** (directeur Heijmans vastgoed), **Harry Wientjens** (voorzitter Economic Board The Hague, directeur coöp. Rabobank Den Haag), **Pieter Scholten** (voorzitter MKB Den Haag), **René Baron** (programmadirecteur Zuidwest), **Wim Kulik** (afdelingsmanager Economie), **Redouan Allaoui** (bestuursadviseur economie), **Saskia Visser** (programmadirecteur ‘Werken in allianties en netwerken’), **Jeroen van der Linden** (senior projectmanager), **Chris Schaapman** (directeur Nationaal programma Den Haag Zuidwest), **Koos van Dijken** (senior projectleider Platform31), **Johan Snel** (teammanager AM concepts), **Ronald van den Hil** (Vos de Boer en partners)