

**J. Wijsmuller**

Wethouder van Stadsontwikkeling, Wonen,  
Duurzaamheid en Cultuur

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag  
Aan de voorzitter van de commissie Bestuur

Ons kenmerk  
DSO/ 2016.360 – RIS 293720  
Contactpersoon  
Marielle Rillaerts  
Dienst  
Dienst Stedelijke Ontwikkeling  
Afdeling  
Communicatie  
Doorkiesnummer  
14070  
E-mailadres  
marielle.rillaerts@denhaag.nl

**Datum**

12 april 2016

**Onderwerp**

Verslag wethouder SWDC naar vastgoedbeurs MIPIM

Geachte voorzitter,

Op 15 en 16 maart 2016 heeft de gemeente Den Haag de internationale vastgoedbeurs MIPIM in Cannes bijgewoond. De MIPIM is een jaarlijks internationaal vastgoedplatform waar kansen en ontwikkelingen in vastgoed en stedelijke ontwikkeling onder de aandacht worden gebracht van vastgoedpartijen.

**Doel van de reis**

Den Haag heeft een woningbouwopgave van 1500 tot 2000 woningen per jaar. Zoveel woningen kunnen alleen gerealiseerd worden dankzij investeringen van marktpartijen. Momenteel is er zeker geld voor vastgoed aanwezig op de Nederlandse markt. Buitenlandse partijen kijken echter ook met steeds meer interesse naar Nederlands vastgoed. Dit blijkt ook uit het feit dat een flink aantal panden die voor transformatie in aanmerking komen in buitenlandse handen zijn. Daarom is het van belang om nauw contact te houden met relevante nationale en internationale investeerders en om de stemming op de internationale markt te peilen.

De MIPIM in Cannes is één van de twee jaarlijkse Europese beeldbepalende evenementen in de vastgoedwereld, naast Expo Real in München. Hier zijn zowat alle grote Europese vastgoedpartijen op bestuurlijk niveau vertegenwoordigd. Naar de MIPIM sturen ook vele grote Amerikaanse en in toenemende mate ook Aziatische partijen - vooral investeerders - een hoge afvaardiging.

Gezien het belang van binnenstedelijk ontwikkelen voor Den Haag en de kansen die de kantorenleegstand hierbij biedt, is Den Haag op de MIPIM dit jaar vooral het gesprek aangegaan over de transformatiekansen in de stad. De presentatie van de transformatiecatalogus is een innovatief middel om dit gesprek aan te jagen.

Dit sluit ook aan op een trend die ook in de vastgoedwereld meer en meer zichtbaar wordt; duurzaamheid. Er wordt gekeken naar hoe de trek naar de stad geacommodeerd kan worden op een duurzame manier, door slim om te gaan met de bestaande bebouwing en te verdichten. Zie hiervoor ook het artikel in het AD over de MIPIM, waaraan de wethouder heeft meegewerkt.

Wat de praktische uitwerking betreft, rust de Haagse aanwezigheid op de grote vastgoedbeurzen op twee pijlers; zichtbaarheid en relatiemanagement.

*Zichtbaarheid – Holland Metropole*

Wereldwijd is er een duidelijke trek naar de steden waarneembaar. Hierdoor gaan steden en stedelijke regio's zich steeds meer profileren teneinde de vereiste investeringen aan te trekken.

**Ons kenmerk**

DSO/ 2016.360

Omwille van schaalvoordelen en een diversiteit aan portfolio komt een groot deel van de vastgoedinvesteringen terecht in slechts enkele metropoolregio's. Cijfers (o.a. van Jones Lang LaSalle) geven aan dat 50% van alle wereldwijde vastgoedinvesteringen terecht komt in 30 steden. Er wordt zelfs wel eens beweerd dat meer dan een kwart van alle vastgoedinvesteringen terecht komen in 4 metropoolregio's (Londen, New York, Parijs en Tokyo).

Voor Den Haag als middelgrote Nederlandse stad is het onmogelijk om de concurrentie om investeringen aan te gaan met die grote spelers. Als je de gegevens voor de Randstad als geheel samenbrengt, blijkt deze echter een bijzonder sterke concurrentiepositie te kunnen innemen binnen Europa. Prof. Greg Clark, OESO adviseur en ULI (Urban Land Institute) fellow heeft de G4 begeleid bij het proces om tot een gemeenschappelijke, inhoudelijke positionering te komen. Hier is een sterk verhaal uitgerold waarbij de Randstad in Europees en zelfs globaal perspectief, erg hoog scoort op het gebied van infrastructuur, innovatie, R&D en leefbaarheid. Als geheel kan de Randstad een top 10 plaats innemen in een aantal belangrijke rankings op deze gebieden.

Samen met Prof. Clark wordt een traject ingezet om de Randstad dan ook als geheel zichtbaar te maken in die bronnen die investeerders standaard consulteren bij hun besluitvormingsprocessen. Momenteel staan de vier steden afzonderlijk of zelfs helemaal niet vermeld.

Hiervoor is een gemeenschappelijk, Engelstalig, label nodig om de Randstad te positioneren naar de vastgoedwereld toe. Dit is "Holland Metropole". Onder deze naam waren de drie grote steden met een stand aanwezig op de MIPIM. Deze samenwerking wordt verder gezet naar de Expo Real in München in oktober toe. Utrecht was dit jaar afwezig op de MIPIM maar neemt wel deel aan de Expo Real.

Bij het opstellen van het gemeenschappelijk verhaal is het van groot belang dat de vier grote steden elk hun eigen onderscheiden unique selling points (USP's) hebben, die daarenboven complementair zijn aan elkaar. Op die manier versterkt het gemeenschappelijke verhaal de verhalen van de steden en vice-versa.

Tegen de gedeelde achtergrond wordt Den Haag neergezet als internationale stad van Vrede en Recht, regeringscentrum en thuisbasis van een groeiend (digitaal) veiligheidscluster.

Aangezien de belangrijkste vastgoedmedia aanwezig zijn op de beurs, net als sommige algemene media, biedt deelname de gelegenheid om het Haagse beleid ook via de pers voor het voetlicht te brengen.

### *Relatiemanagement*

Dankzij de hoge vertegenwoordiging van relevante internationale, maar ook Nederlandse partijen, werden er op die dagen tientallen geplande en spontane gesprekken gevoerd over lopende en nieuwe projecten in Den Haag.

Inhoudelijk lag de focus op de woningbouwopgave voor de stad en meer bepaald op de mogelijkheden van transformatie.

### **Medereizigers (ambtelijke vertegenwoordiging)**

- Directeur Ontwikkeling en Realisatie DSO, Henk Harms
- Hoofd grondzaken, Caroline Wareman
- Senior adviseur communicatie en PR, Marielle Rillaerts

### **Kosten**

De reis- en verblijfskosten voor de wethouder bedroegen € 1302 (€ 632 voor de vlucht en € 670 voor verblijf) en die voor meereizende ambtenaren in totaal € 3445 (€855 reiskosten en € 2590 verblijfskosten). Caroline Wareman en Marielle Rillaerts waren de volle beursperiode (15 tot en met 18 maart) aanwezig gezien de gezamenlijke stand.

Daarnaast werd gebruik gemaakt van een appartement als ontvangst- en werkruimte. Het was de locatie voor het Haags Ontbijt. Dit werd tevens voor verblijf gebruikt en gehuurd à € 3770 voor de hele periode.

De kosten zijn gemaakt op basis van een driesterrenhotel en economy class vluchten.

## Programma

Door de zeer ruime aanwezigheid van belangrijke vastgoedpartijen, zowel buitenlandse als Nederlandse, is de MIPIM een uitgelezen gelegenheid om besprekingen te voeren over lopende dossiers en het gesprek aan te gaan over nieuwe projecten in de stad. Die gesprekken vonden plaats tijdens een aantal grotere bijeenkomsten en tijdens vooraf geplande persoonlijke afspraken.

### *Bijeenkomsten*

- Op dinsdag 15 maart heeft de wethouder SWDC deelgenomen aan een debat waarbij de Holland Metropole samenwerking werd uitgelicht als onderdeel van het officiële beursprogramma. Dit debat, gemodereerd door Prof. Greg Clark en met deelname van de wethouders van Rotterdam en Amsterdam, evenals Olle Zetterberg van Stockholm Business Region, werd goed bezocht door publiek en pers.
- Bij een G3 investeerdersdiner op dinsdag 15 maart, hebben de wethouders uit de deelnemende steden van gedachten gewisseld met een select aantal internationale investeerders.
- Het Haags Ontbijt op woensdag 16 maart werd druk bezocht door een vijftigtal vertegenwoordigers van de Nederlandse vastgoedwereld.  
Tijdens een presentatie werd de transformatiecatalogus gepresenteerd. In deze catalogus werden 30 panden samengebracht die in aanmerking komen voor transformatie. De catalogus is een nieuwe manier van de gemeente om transformatie aan te jagen. De catalogus die in print en digitaal bestaat, werd enthousiast ontvangen door de aanwezige marktpartijen en vastgoedpers.
- Ook heeft de wethouder op 15 maart de fDi award voor connectivity in ontvangst genomen in naam van de stad.  
De afdeling fDi (Foreign Direct Investment/ Directe Buitenlandse Investerings) van de Financial Times heeft met behulp van dataonderzoek Europese steden gerangschikt op hun ondernemersklimaat. Hiervoor is data met betrekking tot arbeidsomstandigheden en voorwaarden voor ondernemers van 481 locaties (steden en regio's en stadsregio's) verzameld. Vervolgens zijn deze gegevens gerangschikt en gemeten in vijf verschillende categorieën, economisch potentieel, Human Capital en Lifestyle, Kosteneffectiviteit, Connectiviteit en tenslotte ondernemersgezindheid.  
  
De uitkomst hiervan is gepubliceerd in de "fDi European Cities and Regions of the Future 2016/17". Den Haag staat op basis van dit onderzoek op de eerste plaats op het gebied van connectiviteit in de categorie middelgrote steden. Ook staat Den Haag in de Top-10 wanneer naar alle categorieën wordt gekeken. In de categorie Connectiviteit is onder andere gekeken naar digitale connectiviteit zoals de upload- en download snelheid. Ook fysieke connectiviteit is een belangrijke graadmeter, zoals het aantal vliegvelden en havens in de buurt van de stad.
- Aangezien ook de pers opmerkt dat duurzaamheid steeds belangrijker wordt in de vastgoedwereld, heb ik omtrent het Haagse beleid een interview gegeven aan Frank Renout, verslaggever voor de NOS, VRT, AD en de Standaard in Frankrijk. Het interview werd gepubliceerd in AD.

### *Afspraken*

We hebben op de beurs tal van vooraf geplande gesprekken gevoerd. De meeste gesprekken waren gericht op het verder brengen van lopende projecten maar ook nieuwe kansen kwamen aan bod. De gesprekken hadden een sterke focus op transformatie.

- Met een Amerikaans investeerder / investment manager is concreet gesproken over de transformatiemogelijkheden voor een pand op een centrale locatie in Den Haag.
- Met een grote internationale investment manager werd gesproken over enkele concrete projecten in Scheveningen.
- Met de global investment tak van een groot Amerikaans vastgoedbedrijf is gesproken over de mogelijkheden op de Haagse kantorenmarkt.
- Met een Duitse investeerder / asset manager werd gesproken over de transformatiemogelijkheden van enkele Haagse panden.
- Met de vertegenwoordiger van een Amerikaans investeringsfonds werd concreet gesproken over een aantal kantoorpanden in Den Haag die voor transformatie in aanmerking kunnen komen.

**Gemeente Den Haag**

**Ons kenmerk**

DSO/ 2016.360

- Tenslotte werden ook met een Duits asset manager de mogelijkheden voor een aantal concrete Haagse transformatieplannen doorgenomen.

Aangezien ook nationale partijen ruim op bestuurlijk niveau vertegenwoordigd zijn op de MIPIM, werd de kans gegrepen om nuttige en concrete gesprekken te voeren met vertegenwoordigers van Nederlandse partijen over lopende projecten of nieuwe kansen.

Ook werd de gelegenheid gegrepen voor informeel overleg met de Amsterdamse en Rotterdamse wethouders over het beleid van de 3 steden, lopende dossiers en verdere samenwerking op het gebied van internationale profilering.

### **Opvolging**

Alle gesprekken zijn uitgewerkt tot concrete vervolgacties en/of vervolgafspraken.

Met vriendelijke groet,

J. Wijsmuller