

- Werken in Den Haag -

SYNTRUS ACHMEA

DENNIS KOENS, *Hoofd Acquisitie Regio Zuidwest*
JAN WILLEM MARKHORST, *Senior Projectmanager*

FASCINATIE VOOR EEN STAD VAN EXTREMEN

Of het nu gaat om een herontwikkeling van een jaren vijftig kantoorpand in Duinoord of de toevoeging van ruim 800 nieuwe woningen in Laakhaven: Syntrus Achmea Real Estate & Finance versterkt de stad op heel uiteenlopende manieren. Dennis Koens en Jan Willem Markhorst koppelen de liefde voor Den Haag aan een visie op lange termijn commitment en duurzame woonkwaliteit.

Het is een plek met typische Haagse kwaliteiten. Net achter het Vredespaleis, met een windje van zee en uitzicht op groen, water en stijlvolle woongebouwen – van villa tot stedelijk ensemble. In de schaduw van het project Groot Hertogin hebben de bewoners zelf een tuinbank neergezet; een mooie locatie voor het gesprek met **Dennis Koens** (Hoofd Acquisitie Regio Zuidwest) en **Jan Willem Markhorst** (Senior Projectmanager). Het decor is het voormalige kantoorgebouw van de Arabian-American Oil Company dat Syntrus Achmea heeft ontwikkeld tot 85 appartementen in de middeldure huur. De zorgvuldige herontwikkeling met oog voor detail is een van de manieren waarop Syntrus bijdraagt aan het wonen in Den Haag, aldus **Markhorst**: ‘Er gebeurt veel in de stad. Het is ook een stad van extremen, met aan de ene kant villa’s op het zand en aan de andere kant arbeidersbuurten op het veen. Dat maakt Den Haag fascinerend. Wij beleggen bewust door de hele stad omdat er in veel buurten uitzicht is op een gezonde waardeontwikkeling. Neem bijvoorbeeld ons Vermeerkwartier in de Schilderswijk: woningen die zeer in trek zijn bij tweede en derde generatie huurders met een migratieachtergrond. Ze hebben gestudeerd aan de Haagse Hogeschool en willen graag in de buurt blijven. Daar spelen wij op in.’

OPPASSEN MET REGELS

Wijnhavenkwartier, de Monarch aan de Utrechtse Baan, Kortenaerkade: het *track record* van Syntrus in Den Haag is indrukwekkend en vermeldt naast nieuwbouw ook de nodige herbestemmingen. **Dennis Koens**: ‘Het geeft aan dat wij op veel locaties beleggingskansen zien



Jan Willem Markhorst (L) en Dennis Koens

**‘WIJ ZETTEN NET ALS DE GEMEENTE IN
OP HET MIDDELDURE HUURSEGMENT
EN WILLEN DEZE OOK LANGJARIG
BESCHIKBAAR HOUDEN VOOR DE
DOELGROEP’**



Het voormalige kantoor van de Arabian-American Oil Company, nu een complex met 85 appartementen

‘WE VOEGEN WOONGEBIEDEN TOE AAN DE STAD DIE OOK OP LANGERE TERMIJN TOEGEVOEGDE WAARDE EN BETEKENIS HEBBEN’

en beleggers zich langjarig met elkaar verbinden. Invulling van de enorme woningbouwopgave binnen de gemeente moet immers vooral uit de hoek komen van institutionele beleggers, onze klanten.’

GEZONDE MIX

Vanuit die verbinding kunnen vervolgens per gebied en locatie de goede toevoegingen aan de stad plaatsvinden. **Markhorst:** ‘Waarbij we vaak ook per complex een mix aanbrengen. Op Laakhaven willen we met Lakenvelder Investment Group en CORES Investment 844 woningen realiseren, verdeeld over drie woongebouwen en een woontoren van 120 meter. Bij dat soort aantallen is een goede differentiatie naar typologieën en doelgroepen essentieel. Een goede balans om verschillende mensen aan te spreken.’ Bij het genoemde Vermeerkwartier viel de keuze juist op de toevoeging van stedelijke eengezinswoningen: ‘De vraag kwam daar vooral weg bij grotere gezinnen; ook die groep willen we graag behouden voor de stad.’ Steeds gaat het erom vroegtijdig met de juiste partners aan tafel te zitten, om zo richting te kunnen geven aan de kwaliteit van het eindproduct – met de wensen van de eindgebruiker scherp voor ogen. **Koens:** ‘Waar gebeurt het in de stad, waar liggen mogelijkheden? Met een brede blik: wonen, maar ook bijvoorbeeld commerciële plinten onder woongebouwen en zorg. Ons voordeel is dat we daarbij over een lange adem beschikken. Kijk naar een project als Nieuw Kijkduin; daar legden we in 2007 al het fundament voor. Nu komt dat helemaal tot wasdom en zet het Kijkduin als woonmilieu op de kaart.’

MEERVOUDIG RENDEMENT

Beleggen met betekenis, dat is de propositie die Syntrus ook in Den Haag gestalte wil geven. **Koens:** ‘Met naast het financiële rendement nadrukkelijk ook het maatschappelijke rendement dat we willen realiseren. Voor onze klanten, onze huurders en de stad als geheel.’ **Markhorst:** ‘Duurzaamheid is daarin een belangrijk aspect – onze klanten vragen daar steeds meer om – maar ook thema’s als hittestress en vergroening. Onze meerjarige scope komt daarbij opnieuw om de hoek kijken. We voegen woongebieden toe aan de stad die ook op langere termijn toegevoegde waarde en betekenis hebben. Voor de stadsbewoners van nu en morgen.’ ■

en die weten te verzilveren. Dat doen we in nauwe samenwerking met ontwikkelaars die oog hebben voor onze wensen en die van onze klanten. En uiteraard met de gemeente Den Haag, waar wij nauw mee samenwerken en Stadspartner van zijn. Regelmatig zijn we in gesprek over wat de stad nodig heeft en welke bijdrage we daaraan kunnen leveren.’ Het onderwerp regulering komt daarbij ook ter sprake, aldus **Koens:** ‘Wij zetten net als de gemeente in op het middeldure huursegment en willen deze ook langjarig beschikbaar houden voor de doelgroep. Maar de vraag is of je dat van bovenaf met regels moet aansturen. Wij begrijpen de maatregelen die de gemeente met de nieuwe huisvestingsverordening per 1 juli 2019 aan verhuurders oplegt – zoals maximale aanvangshuren, aftopping van de jaarlijkse huurverhoging en verkoopbeperkingen om excessen te voorkomen. Wij denken meer aan een samenwerking op basis van maatwerk, waarbij gemeente



ZAKELIJK

BESTE RESTAURANT IN DE STAD:

Oni

FAVORIETE PUBLIC SPACE:

Strand

FAVORIETE WINKEL:

Dok Cookware

MOOISTE GEBOUW:

Nirwana flat

NIEUWE HOTSPOT:

Binckhorst

MOOISTE STRAAT:

Sweelinckplein

PERSOONLIJK

ULTIEME ONTSPANNING:

Fietsen door de duinen

**JAN WILLEM
MARKHORST**

ZAKELIJK

BESTE RESTAURANT IN DE STAD:

Tommy's & Zuurveen

DE LEKKERSTE KOFFIE:

Capriole Café

FAVORIETE PUBLIC SPACE:

het strand

FAVORIETE WINKEL:

Het Appeltaartgevoel

MOOISTE GEBOUW:

Haagse Passage

NIEUWE HOTSPOT:

Binckhorst (Bink Rooftop,

Kompaan Beer etc)

MOOISTE STRAAT:

Lange Voorhout

PERSOONLIJK

WELKE KRANT LEES JE:

AD

DENNIS KOENS