

“PASKLAAR” | KORTENAERKADE
Den Haag



OLVEH verzekeringen 1930 -1969

Architect | Jan Wils



OLVEH | AGO verzekeringen (A) 1968 - (B) 1972

Architect | Piet Zanstra

ZANSTRA,
GIESEN EN SIJMONS

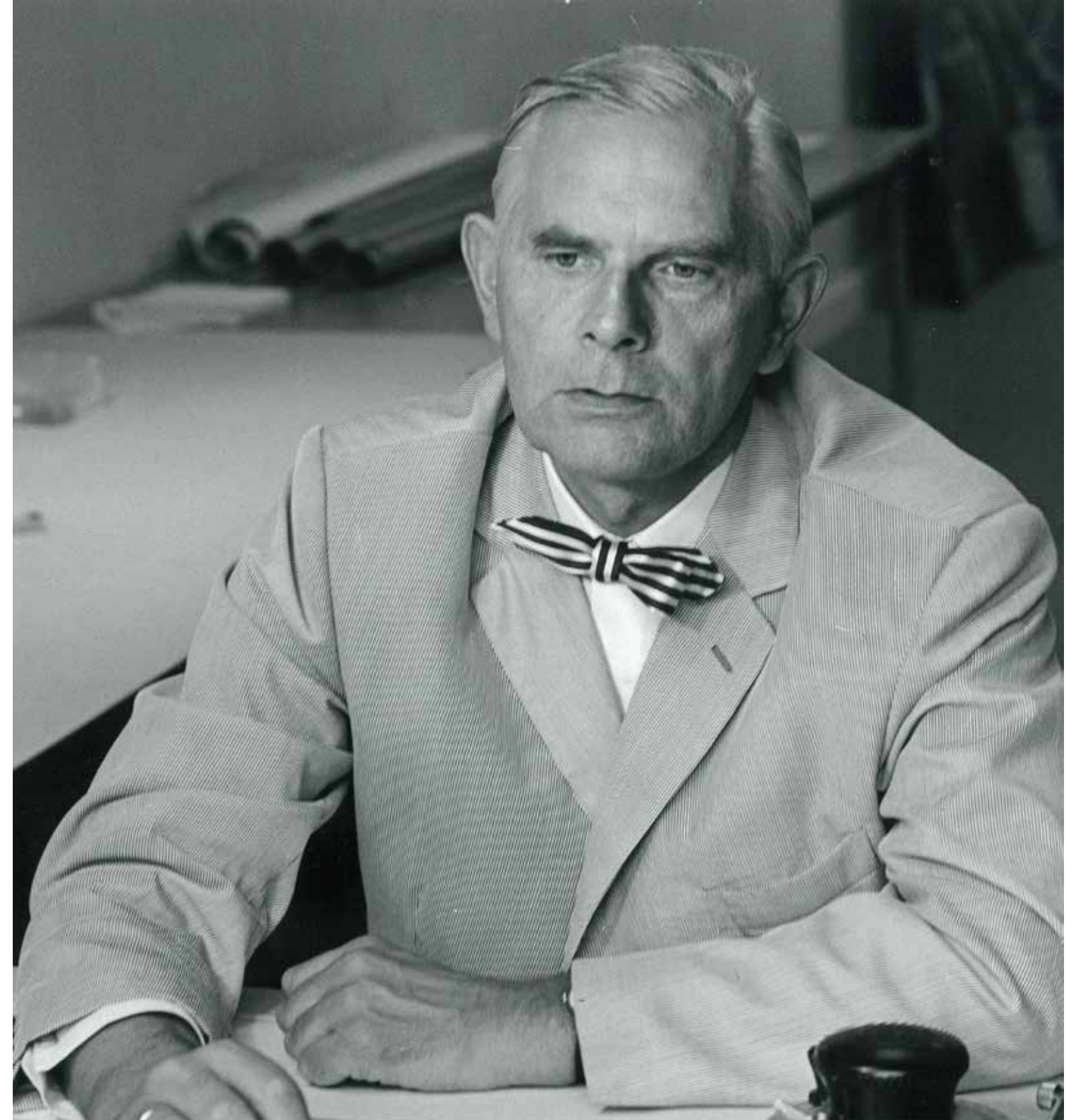
ARCHITECTENBUREAU
P. ZANSTRA

ZANSTRA,
GMELIG MEYLING &
DE CLERCQ ZUBLI

ZZOP
ARCHITECTEN
NOOR MENS

ZZ+P
ARCHITECTEN
OIO PUBLISHERS

ZZDP
ARCHITECTEN



Zanstra | ZZDP

- Inleiding
- Leegstand & transformatie
- Ontwikkeling ontwerp





De Haagsche Zwaan



- 1 Koninklijke stallen | Paleis Noordeinde
- 2 Vredespaleis
- 3 Malieveld
- 4 Binnenhof + hofvijver

Kortenaerkade - Den Haag

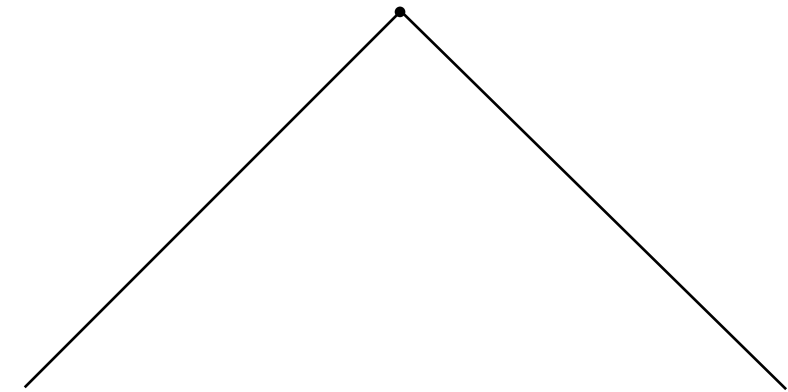


Kortenaerkade - Den Haag

Leegstand

Transformatie

Vastgoed Nederland



Actueel probleem

Marktwerking: markt
moet het oplossen

Toekomstig probleem

Ingrijpen rijksoverheid
Herziening grondpolitiek:
grondposities gemeentes
afbouwen



Vastgoed Nederland Actueel probleem

Marktwerving

- + Nederland heeft ca 50 miljoen m² kantoor-vloeroppervlakte
- + Gemiddeld 15-17% hiervan staat leeg in 2015
- + Dus 8,5 - 10 miljoen m² vloeroppervlak is ongebruikt
- + 60% van de leegstand kantoren is structureel (leegstand > 3 jaar)
- + 50% van het vastgoed, ca. 5 mln m² is waardeloos
- + Schade: 5 mln x 2000E = 10.000.000.000

"Compendium voor de leefomgeving - 2015"

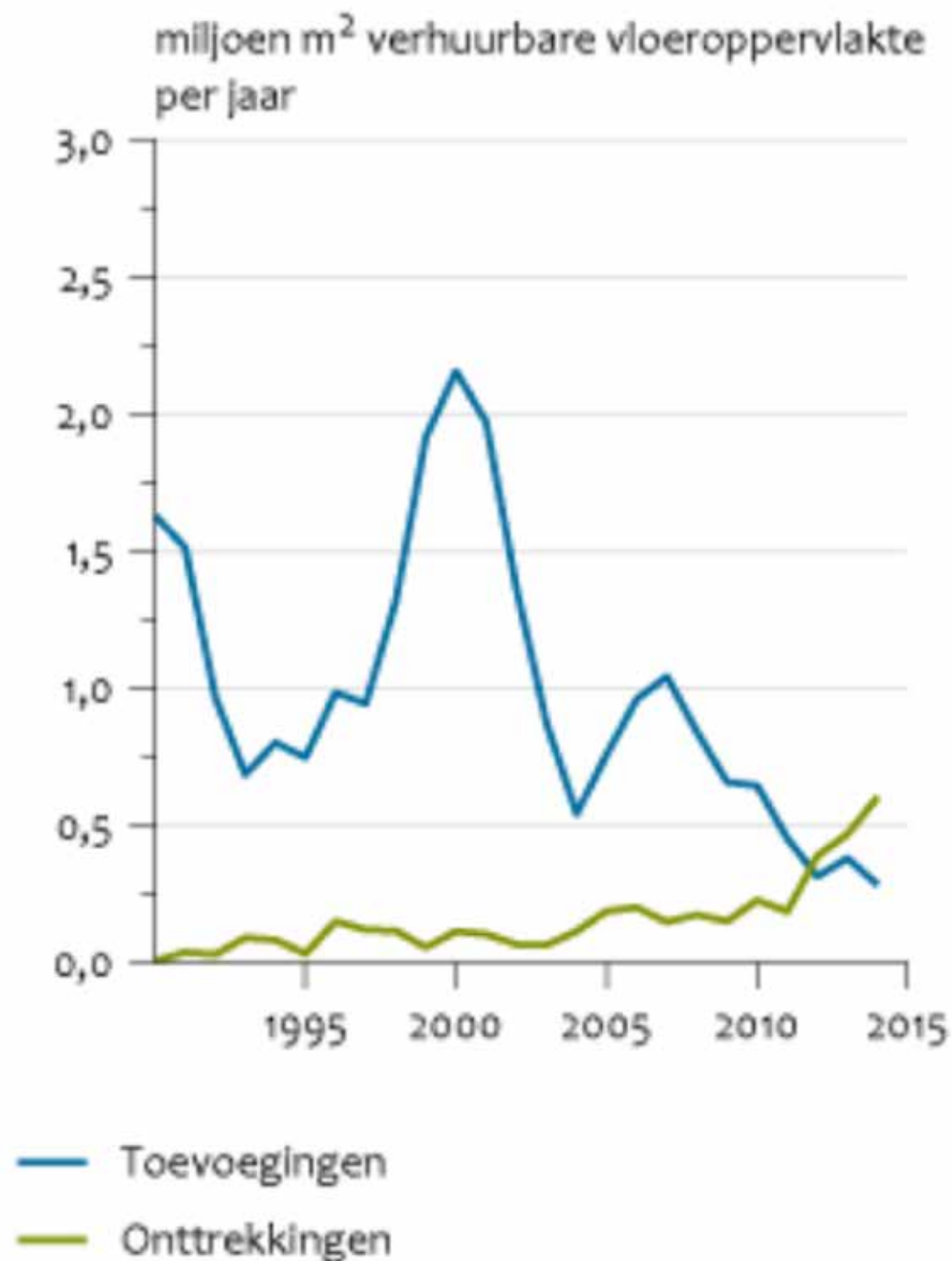
Vastgoed Nederland

Actueel probleem

Marktwerving

- + Rond 2000 ca 5% leegstand (acceptabel)
- + Piek aan m² toevoegingen rond de eeuwwisseling (en weinig onttrekkingen: sloop of transformatie)
- + In 2000 werd 30% van de kantoren leeg opgeleverd
- + In 2015 werd nog maar 7% van de kantoren leeg opgeleverd
- + Sind 2013 worden er meer kantoren onttrokken dan toegevoegd: Dit is echter nog steeds niet voldoende om de leegstand te laten dalen
- + Conclusie: We zijn niets opgeschoten in 10 jaar

"Compendium voor de leefomgeving - 2015"





Vastgoed Nederland Toekomstig probleem

Maatschappelijk vastgoed

- + “Voor 2020 is de schatting dat er maar liefst 20 miljoen m² maatschappelijk vastgoed leeg komt te staan”
- + Dit is ca. 2.5 - 3 keer zoveel als de kantoorleegstand

Retail

- + 9% van de ca. 31 mln m² winkelvloeroppervlakte staat leeg in 2015 (2,8 mln m²)
- + Er zijn grote regionale verschillen. Winkel-leegstand concentreert zich vooral aan de randen van Nederland en in krimpgebieden (Friesland en Groningen)

“Rijksdienst voor ondernemend Nederland - Rapportage 2013-2015”

“Kennisinstituut maatschappelijk vastgoed”

“Compendium voor de leefomgeving - 2015”



Vastgoed Nederland Toekomstig probleem

Krimp

- + Perifere gebieden steeds dunner bevolkt, steden raken dichter bevolkt
- + Wonen is een functie met een koopkrachtige marktvraag. Dit heeft echter vooral betrekking op stedelijke gebieden
- + Bijna alle succesvolle herbestemmingen vinden plaats in steden. Transformeren in perifere gebieden is (zeer) problematisch
- + Het leegstandsprobleem wordt over de gehele linie alleen nog maar groter de komende jaren



Vastgoed Nederland Toekomstig probleem

Herziening grondpolitiek

- + Decentraal beleid zorgt voor veel teveel nutteloze grondposities van gemeenten
- + Grondexploitatie is jarenlang een melkkoe geweest voor gemeenten
- + In 2004 - 2008 droeg de grondexploitatie 3,2 miljard bij aan de gemeentebegroting
- + Sinds 2009 slaan de resultaten om!
- + Met geraliseerde verliezen sinds 2010 van ca. 4 miljard en geprognosticeerde verliezen tot 2018 van 2,1 miljard komt voorlopig verwacht verlies uit op ca. 6 miljard
- + Gemeenten moeten de verliezen op hun grondposities nemen en afbouwen

“Grond, geld en gemeenten, 2015. Raad voor financiële verhoudingen”



Kantoor

Hogeschool economische studies | Amsterdam



Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam | Amsterdam

Kantoor



Kantoor

Amro bank | Amsterdam



Ramada Apollo hotel | Amsterdam

Hotel



Kantoor

Optiver - ING | Amsterdam



Forever21 -Pull & Bear | Amsterdam

Winkel



Kantoor

Leegstaand kantoor | Den Haag



153 appartementen | Den Haag

Wonen



Woningbouw De Kortenaer

ZZDP Architecten

Ontwikkeling

Ontwerp



Schetsontwerp De Kortenaer

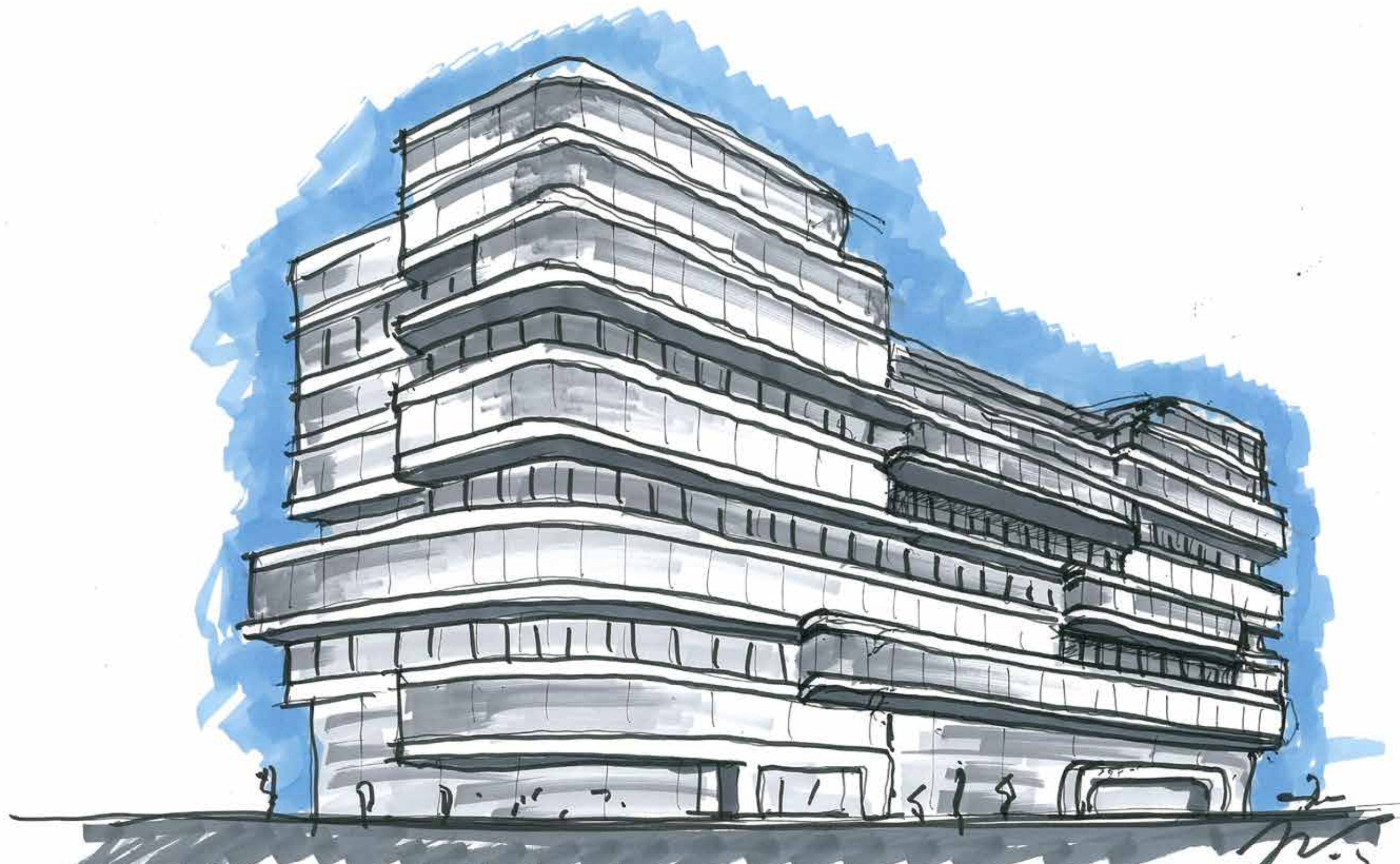
22-03-2013



WORTENAFERUWDE
CONCEPT SCHETS

Schetsontwerp De Kortenaer

12-09-2013



Schetsontwerp De Kortenaar

23-09-2013





Schetsontwerp De Kortenaer

23-10-2013



Referenties







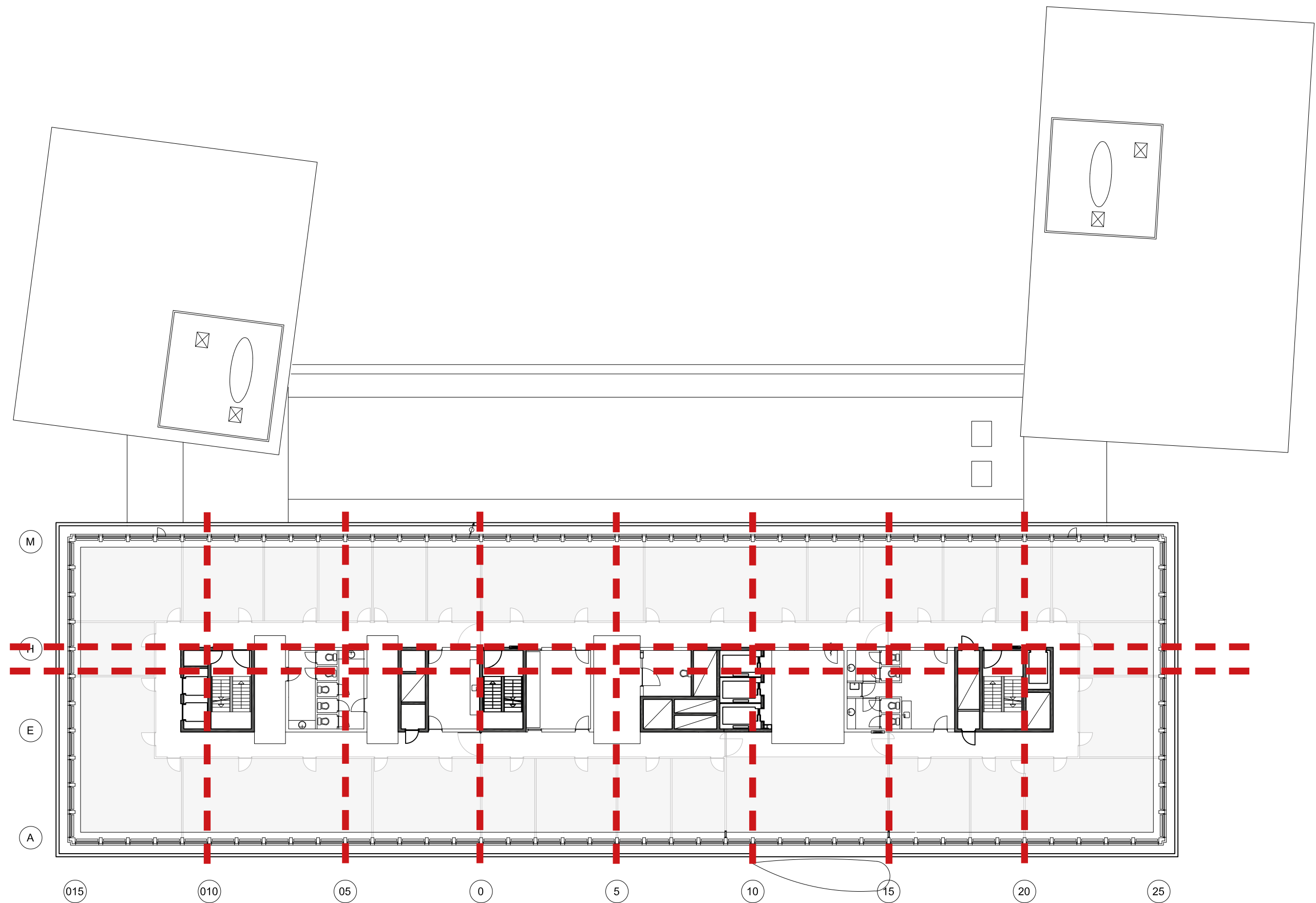
Schetsontwerp De Kortenaer

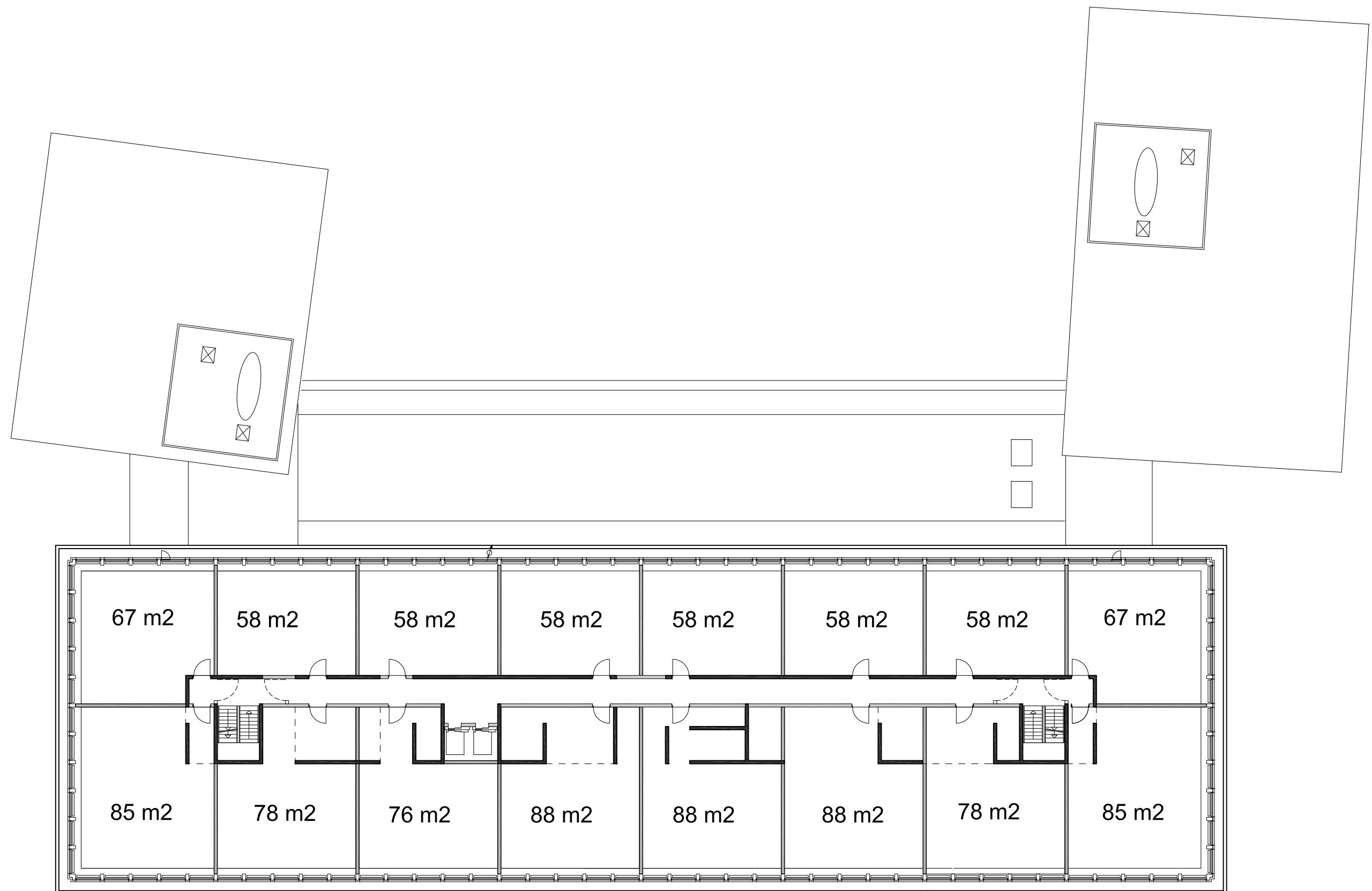
29-07-2014

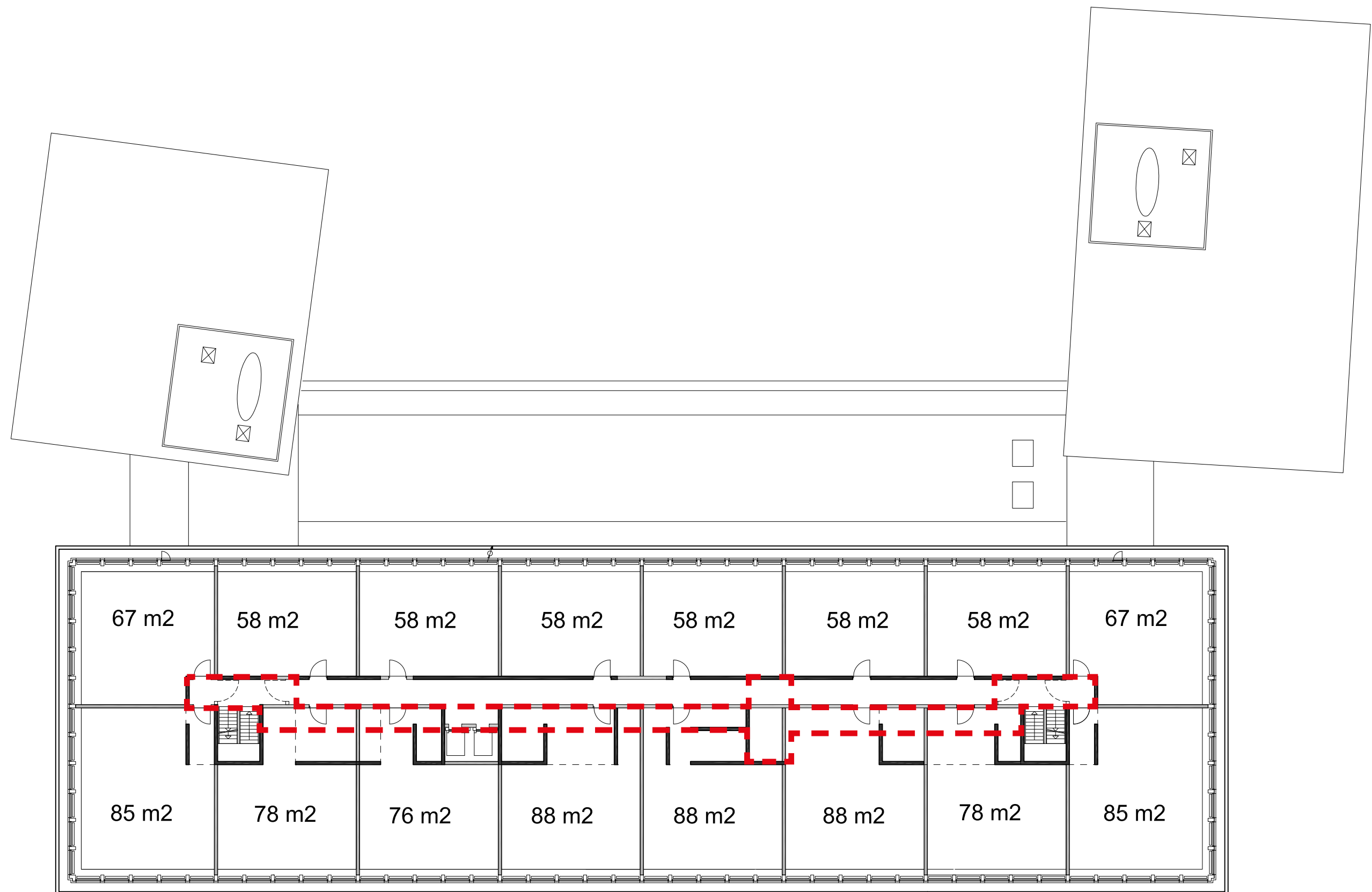


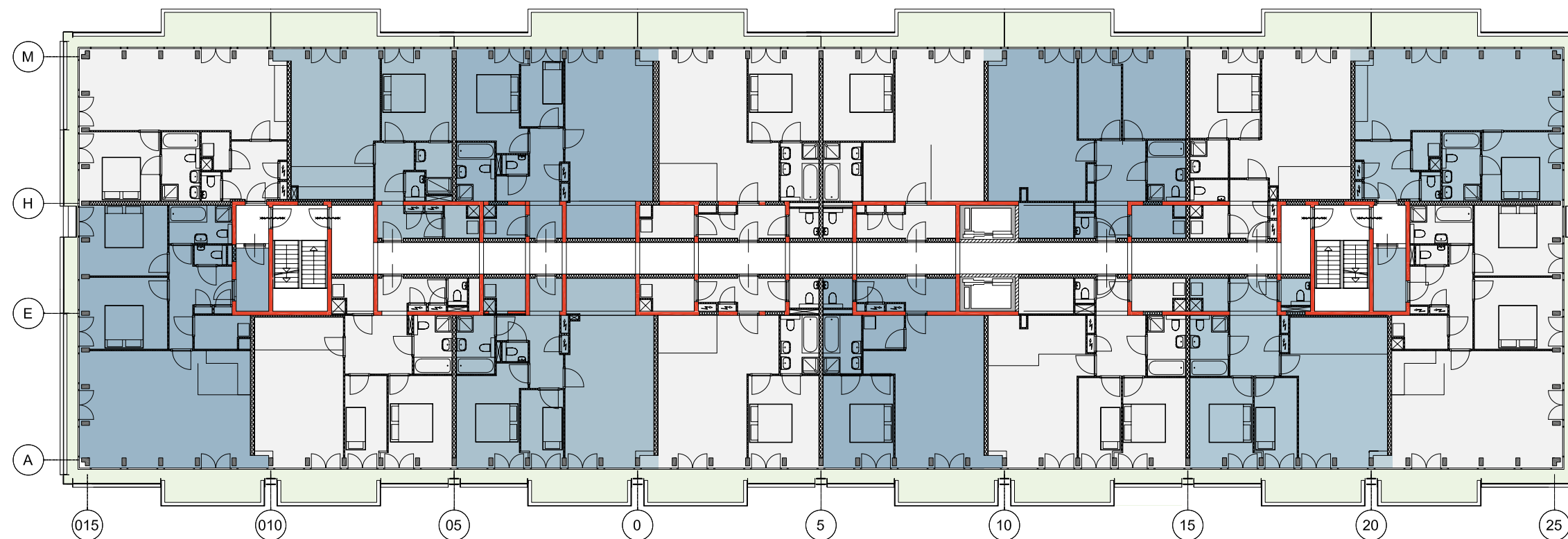
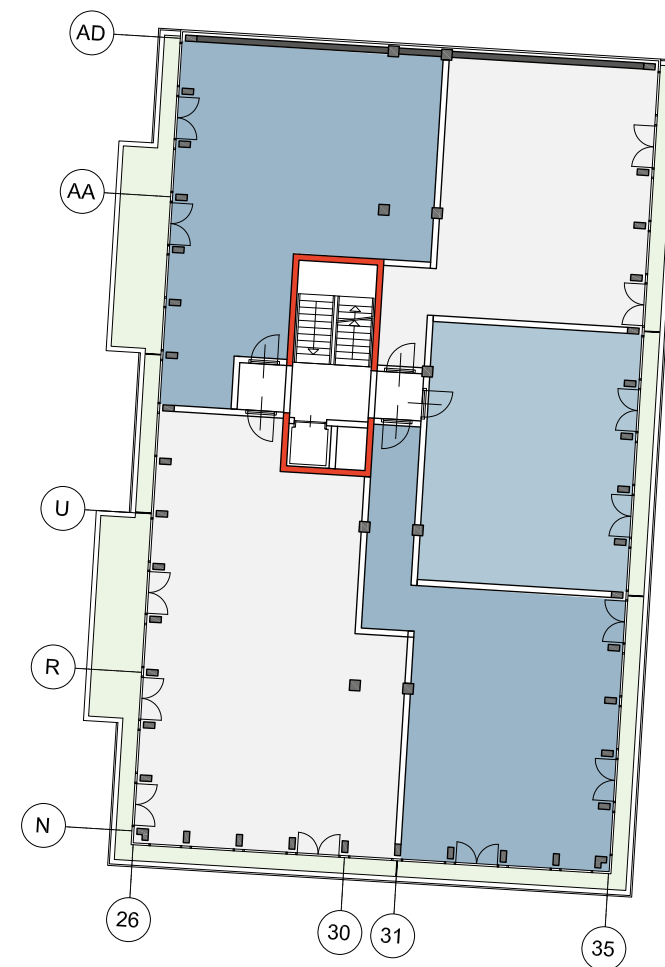
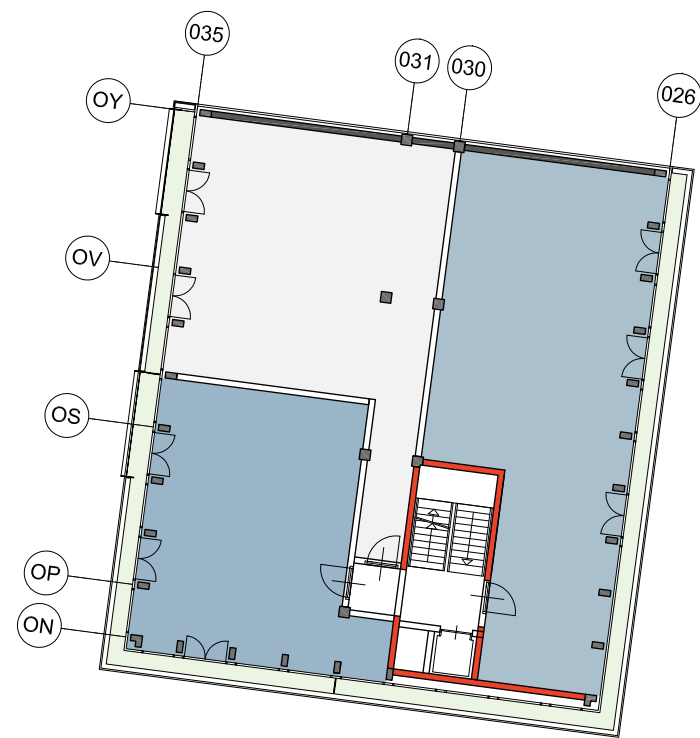


Bestaande situatie kantoor



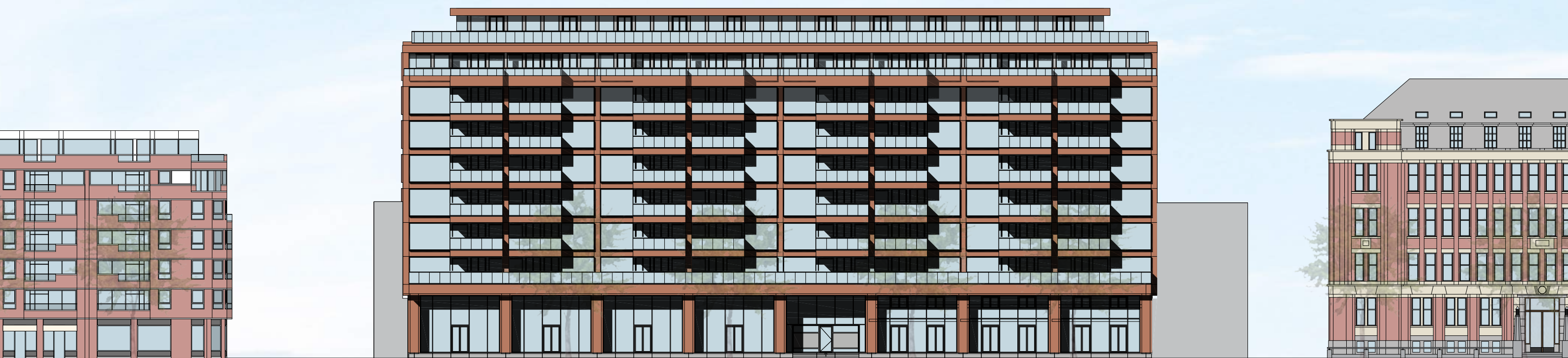








2e - 8e verdieping



Gevel Kortenaerkade



Gevel Anna Paulownastraat

9e verdieping

Penthouses (4 x koop | 158 - 242 m²)

2e verdieping - 8e verdieping

Woningen (126 x huur | 60 - 104 m²)

1e verdieping

Winkels en horeca

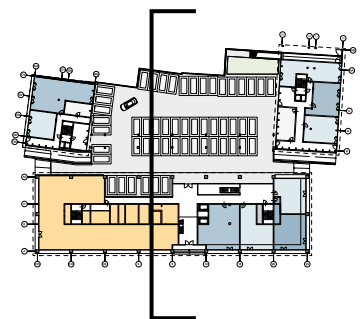
Woningen (14 x huur | 54 - 95 m²)

Kelder - Begane grond

Parkeren

Horeca

Woningen (9 x huur | 47 - 110 m²)



Verdeling van het programma



- Woningen
- Parkeren
- Horeca

Begane grond - HORECA





9e verdieping - UITZICHT



9e verdieping - UITZICHT



9e verdieping - voorbeeld penthouse











THE END