

# STAD MOET MEE-BEWEGEN EN ZICH AANPASSEN'

ma di wo do vr

16 SEPTEMBER 2021 | VISIE PRESENTEERT

de Haagse VAST GOEDWEEK



MENSENMAKEN deSTAD

Jeroen Lange (l), directeur Studioschaeffer Architecten en Jeroen Lentze, directeur Lentze Property

'De stad en de woningnood' liggen Jeroen Lentze na aan het hart. Samen met Jeroen Lange van Studioschaeffer Architecten transformeert hij in Den Haag al jaren oude loodsen, verwaarloosde panden, garages en complete straten. 'Wij geloven in de evolutie van kleinschalig ingrijpen, maar nieuwe regelgeving maakt dat steeds moeilijker.'

Twintig jaar geleden verhuurde Lentze zijn eerste woning in Den Haag. Wat klein begon, groeide tijdens de financiële crisis uit tot zijn corebusiness. Vanuit Lentze Property belegt hij in woningen die hij eerst renoveert, transformeert of nieuw bouwt. Het is een belegger met hart voor zijn vastgoedportefeuille. Gedreven door een visie die draait om innovatie, effectiviteit, maatschappelijke betrokkenheid en duurzaamheid.

Tekst: Christine Steenks

Beeld: Marcel Krijger

Sinds vijftien jaar werkt hij daarbij prettig samen met Studioschaeffer Architecten, een bureau dat zich eveneens richt op herbesteding van bestaand vastgoed in complexe situaties. 'Dat is de essentie van ons bureau', vertelt Jeroen Lange die Studioschaeffer in 2004 samen met Bas van den Broeck en Maarten Innemee oprichtte. 'Net toen we in 2008 wat grotere opdrachten binnen haalden, stortte de markt volledig in. De woningmarkt zat vast, mensen konden geen kant op. Wij startten de websites 'verbouwjeeigenhuis.nl' en 'dakopbouwendenhaag.nl' en leerden verschillende mensen uit de vastgoedwereld kennen, onder wie Jeroen Lentze. Met hem hebben we inmiddels veel panden in de stad opgeknapt. Heel leuk om van iets slechts weer wat moois te maken, om kansen te zien op plekken waar niemand ze ziet.'

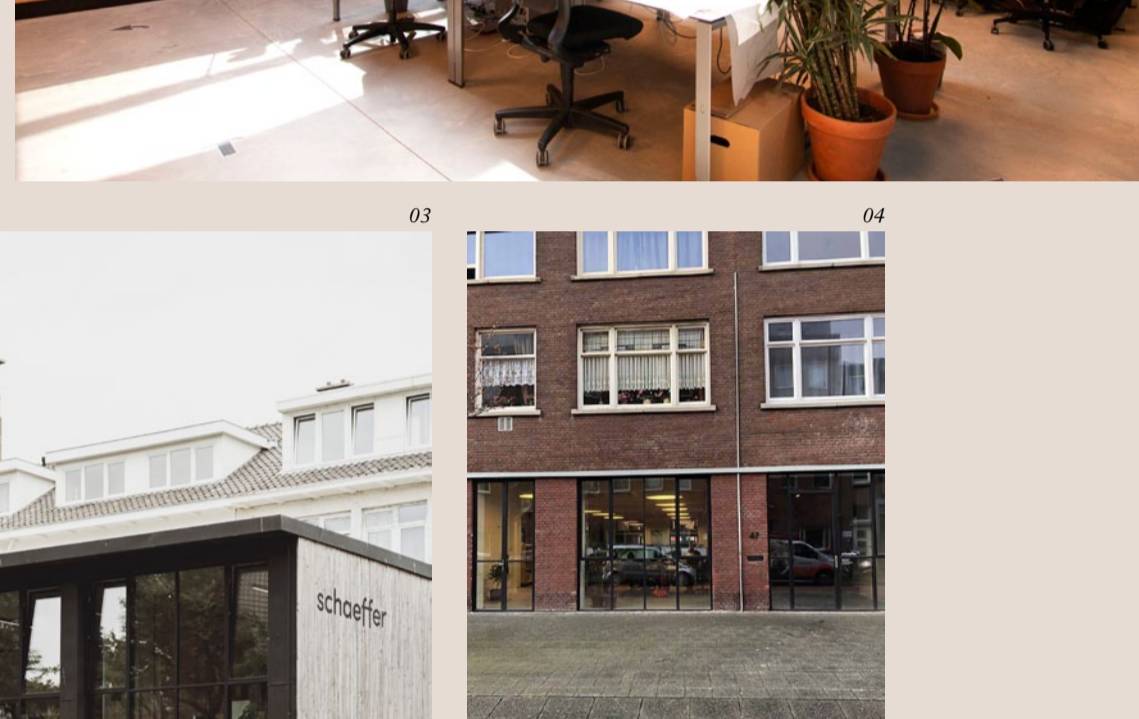
**Dynamiek**

Het kantoor van Studioschaeffer Architecten staat op zo'n plek: de Scheepmakerstraat. 'Vijftien jaar geleden kocht ik mijn eerste pand in deze straat', vertelt Lentze. 'Het was er donker: eerst dichte luiken, opslagloodsen, hennepkwekerijen en weinig sociale controle. De straat had een louche uitstraling. Bijna elke woning kocht ik er op en van de stoffige, lege zolderverdiepingen en opslagruimten liet ik appartementen maken. Ook het kantoor van Studioschaeffer, een voormalige garage, heb ik naar de straat gehaald. Geweldig, een architectenbureau in de Scheepmakerstraat, hoe gaaf is dat?!'



01 'LEUK OM VAN IETS SLECHTS WEER WAT MOOIS TE MAKEN, OM KANSEN TE ZIEN OP PLEKKEN WAAR NIEMAND ZE ZIET'

02 Het kantoor van Studioschaeffer Architecten is gevestigd in een voormalige garage: 01 De garage is tot op het casco gestript. 02 Het pand is op duurzame wijze weer opgebouwd naar een kwalitatief hoogwaardige werkomgeving. 03 Aan de achterzijde is het kantoor uitgebreid met een 2-laags aanbouw. Van louche achterzijde naar een mooie voorzijde aan het water! 04 De overheid deuren aan de voorzijde zijn vervangen door glazen puien. Een impuls voor de straat!



U bent halveveege

Volgens architect Lange is het belangrijk dat een stad zich transformeert en uitbreidt. 'Dat hoort bij haar dynamiek.'

Ze moet meebewegen en zich aanpassen aan veranderende omstandigheden en wensen. Dat is zo wezenlijk voor een stad! Neem bijvoorbeeld grote herenhuizen uit 1900. Panden van meer dan 250 vierkante meter. Die dateren uit een tijd dat het leven er heel anders uitzag, met grote gezinnen en bedienden. Dat is veranderd. Volgens het CBS bestaat het gemiddelde gezin in Nederland nu uit 2,1 personen. Deze panden moeten dus getransformeerd kunnen worden naar de huidige wensen.'

**Maatwerk**

Daar ligt nu net het probleem. Sinds 2019 is het splitsen van woningen in Den Haag niet meer toegestaan. Ook de beoogde zelfbewoningsplicht van 2022 heeft z'n weg van de woningmarkt. 'Ik zie steeds meer ontwikkelende beleggers wegtrekken uit de stad', zegt Lange. 'Om de uitwassen van huissjmelkers tegen te gaan, worden alle vastgoedbeleggers aangepakt. Maar beleggers met visie en juiste intenties, zoals Lentze, steken heel veel geld en energie in vaak écht slechte panden. Particulieren beginnen daar niet aan, dus wie neemt dat stokje van hen over?'

Lentze begrijpt best wat een zorg kan zijn: dat de leefbaarheid onder druk komt te staan door de clustering van te veel te kleine wooneenheden. 'Het verloop is bij dat type woningen vaak hoger, wat de sociale samenhang goed doet. Dat is een algemene trend in onze gehele samenleving. Meer maatwerk kan helpen. Er zijn grote doorgaande wegen, zoals de Weteringkade en Rijswijkseweg, die vooral geschikt zijn voor eenpersoonshuishoudens, de grootst groeiende groep woningzoekenden. Daar kun je best kleinere wooneenheden realiseren. Je moet gerichte afwegingen maken per locatie, want de nieuwe regelgeving heeft een negatief effect op de prijs van woningen.'



01 Dit blok woningen had op de begane grond een leegstaande kantoorfunctie. Het bestemmingsplan maakte een extra bouwlaag op het bestaande bouwvlak mogelijk. 02 De begane grond is omgezet naar circa 20 woningen voor studenten. Het blok is met een extra laag woningen uitgebreid. Verdichting genereert verbetering van de straat!



## 'BELEGGERS MET VISIE EN JUISTE INTENTIES STEKEN HEEL VEEL GELD EN ENERGIE IN ÉCHT SLECHTE PANDEN'

**Verdieping hoger**

De oplossing is volgens Lentze even eenvoudig als effectief. 'Als je beleggers wil stimuleren een positieve bijdrage aan de stad te leveren, verplicht hen dan om het aangekochte vastgoed te verduurzamen of te verdichten. Een beleid van 'niet kopen, mits...' Dan kunnen beleggers die waarde willen toevoegen blijven investeren in vastgoed.'

Die bouwpotentie ligt bijvoorbeeld in het realiseren van extra woonlagen of dakopbouwen. Dat stuit vaak op verzet van omwonenden die volgens Lange, heel goed de weg naar bezwaarprocedures kennen. 'Zonde', vindt hij. 'De oplossing voor het woningtekort moeten we voorde zoeken in verdichting. Steden compact maken, is een duurzame keuze. Bovendien blijft het beetje groen rondom de steden dan zoveel mogelijk in tact.'

'Den Haag kan best een verdieping hoger worden', vindt Lentze. 'Alle partijen vinden een laag erbij. Daarmee stijgt het woningaanbod met een derde! Verder zou je alle vestigende projecten moeten toestaan 20 procent hoger te bouwen dan in het Bestemmingsplan is vastgesteld. Die keuze moet de politiek echt maken. We zitten in een woningcrisis; dat vraagt om noodmaatregelen.' Lange: 'Maar we moeten voorkomen dat er noodbouwende loods, waar we later spijt van krijgen. Er zijn nog voldoende oude loods en garageboxen waar we woningen kunnen toevoegen.'

**Hoog ambitieniveau**

Als architect zoekt Jeroen Lange graag de dialoog. Hij vindt het nodig dat marktpartijen en gemeente met elkaar in gesprek blijven. 'Dat zorgt voor onderling begrip', is zijn ervaring. 'Het is belangrijk dat we met elkaar overweg kunnen. De vergunningsprocedure duurt lang, maar als gemeente kun je niet - zoals wij - opdrachten weigeren. Bovendien kampt ze met een enorm personeeltekort.'

Studioschaeffer is een van de hoofdaanvragers van vergunningen, waarvan sommige zo vernuftig in elkaar steken dat ze bij de gemeente worden aangeduid als 'een Schaeffertje': geen speld tussen te krijgen. 'We zoeken de grenzen van wat kan en gebruiken onze creativiteit niet alleen in onze ontwerpen, maar ook voor het juridische proces', vertelt Lentze. 'Het ambitieniveau van de gemeente ligt behoorlijk hoog. Wij moeten ons huiswerk dus goed doen om extra vertraging te voorkomen.'

**Pluim voor gemeente**

Lentze Property richt zijn focus steeds vaker op vastgoed buiten Den Haag. 'Ik kijk met een oogje naar potentiële projecten in andere steden en landen', vertelt Lentze. 'De snelle opkomst van toerisme in hartje Den Haag, wekt mijn interesse voor resorts en andere travel accommodaties. In Spanje en Aruba ben ik daar ook mee bezig.'

'Den Haag heeft zich de afgelopen twintig jaar positief ontwikkeld', vindt hij. 'Ze is groter, welvarender, breder en veel internationaler geworden. Het centrum, maar ook Scheveningen Haven, Laakhaven en Nieuw Laak hebben serieus mooie toevoegingen gekregen waar ik de gemeente graag een pluim voor geef. Zelf heb ik daar, al is het kleinschalig, ook aan bijgedragen. Als geboren en getogen Hagenaar maak ik mijn stad graag een stukje mooier.'



'DEN HAAG IS GROTER, WELVARENDER, BRUISENDER EN VEEL INTERNATIONALER GEWORDEN'

<p><b>Jeroen Lentze (r)</b> directeur Studioschaeffer Architecten</p> <p><b>Beste restaurant:</b> Encore Scheveningen Haven</p> <p><b>De lekkerste koffie:</b> Ben meer een (verse munt)three drinker</p> <p><b>Favo public space:</b> Ubud Bali</p> <p><b>Favoriete winkel:</b> IKEA hahaha (deft)</p> <p><b>Mooiste gebouw:</b> Via 57 West in New York</p> <p><b>Mooiste straat:</b> Jalan Sudirman Jakarta, een soort aziatisch NY, die constant veranderd qua skyscrapers, machtig</p> <p><b>Persoonlijke City secret:</b> Het Vipassana stille centrum in Dilsen België</p> <p>Eerste herinnering aan Den Haag: Mijn eerste plekje bij</p>	<p>oma op Schoutendreef</p> <p><b>Welke mensen maken echt verschil in Den Haag:</b> De ondernemers</p> <p><b>Welke innovatie werkt in Den Haag:</b> Het verjongen en vernieuwen van DH centrum door het clusteren van Hogescholen en Universiteiten</p> <p><b>Wat gaat echt goed in de stad:</b> De ontwikkeling van het haagse centrum de afgelopen 20 jaar</p> <p><b>En wat moet echt beter:</b> Samenwerking tussen politiek &amp; ondernemers</p> <p><b>Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:</b> Thuis</p> <p><b>Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:</b></p>	<p>Haagse vos</p> <p><b>Passie voor:</b> Avontuurlijke reizen zonder al te veel planning, deep house muziek</p> <p><b>Grootste inspiratie:</b> Bart Simpson of Dennis de Menace</p> <p><b>Dit raakt mij persoonlijk:</b> Zinloze oorlogen (zijn ze eigenlijk allemaal)</p> <p><b>Topserie Netflix:</b> Oei... Black mirror</p> <p><b>Favoriet vervoersmiddel:</b> Privé jet (heb ik trouwens niet)</p>	<p><b>Jeroen Lange (l)</b> directeur Studioschaeffer Architecten</p> <p><b>Beste restaurant (Pub):</b> O'Casey's</p> <p><b>Favo public space:</b> De zee bij de noordpier</p> <p><b>Mooiste gebouw:</b> Ons kantoor). Een goed voorbeeld van het transformeren en opwaarderen van bestaand vastgoed</p> <p><b>Mooiste straat:</b> De Herengracht. De combinatie van oude mooie bebouwing met op de achtergrond nieuwe hoogbouw. Het oude en nieuwe dat naast elkaar bestaat</p> <p><b>Eerste herinnering aan Den Haag:</b> Studentenbaan parkeergaragewachter in parkeergarage Muzenplein. Veel tijd om na te denken.)</p> <p><b>Welke innovatie werkt in Den Haag:</b> Haagse tramtunnel</p> <p><b>Wat gaat echt goed in de stad:</b> De transformatie van het centrum. Oude</p>	<p>getransformeerde</p> <p><b>En wat moet echt beter:</b> Het verzamelen en ophalen van afval.</p> <p>Dit beïnvloed pas de leefbaarheid.)</p> <p><b>Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:</b> De zee bij de noordpier</p> <p><b>Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:</b> Over de duinen richting Hoek van Holland</p> <p><b>Passie voor:</b> Windsurfen</p> <p><b>Grootste inspiratie:</b> Dit varieert. Op dit moment Stephan West's podcasts 'philosophize this'</p> <p><b>Onzinnige regels en mensen die klakkeloos regels toepassen zonder na te denken:</b> Ullieme ontspanning: Windsurfen</p> <p><b>Beste sportprestatie:</b> Met 40-45 knopen (windkracht 8 a 9) de Noordzee op surfen en er weer levend afkomen</p>	<p><b>Beste advies:</b> Altijd blijven leren en altijd open staan voor andere ideeën</p> <p><b>Waaruit bestaat een perfecte dag voor jou:</b> Windsurfen en daarna chillen met mijn vriendin en dochter</p> <p><b>Voor wat in het leven ben je het meest dankbaar:</b> Mijn ouders</p> <p><b>Is er iets waarvan je al heel lang droomt:</b> Nee</p> <p><b>Als je morgen zou worden met een goede eigenschap of talent erbij, wat zou dat zijn:</b> Het vermogen en daarna chillen met mijn vriendin en dochter</p> <p><b>Wat maakt de stad slim:</b> Het vermogen tot aanpassing</p> <p><b>Post-Covid 19, waar kijk je het meest naar uit:</b> Een pre-covid 19 wereld</p>
--	--	--	---	--	--