

Invitation to **Holland Metropole** @MIPIM Event

Holland Metropole in collaboration with the City of Copenhagen and IFHP is pleased to invite you to attend our panel debate:

The New Deal - Building for Sharing **The potential of flexible and affordable housing**

With: moderator IFHP CEO 5.1.2.e

When: Tuesday March 14, from 2 to 3 pm

Where: Salon Croisette, Palais des Festivals

Programme

Introduction

5.1.2.e

(Director Residential Markets, City of Amsterdam)

How the sharing economy is
disrupting the way we live

5.1.2.e

(Studio Karat Berlin) and 5.1.2.e
(KCAP Architects & 5.1.2.e)

The investor's perspective –
opportunity or threat?

5.1.2.e

(CEO Syntrus Achmea Real Estate & Finance,
Chair of the Dutch Federation of Institutional Investors IVBN)

The tale of two attractive
cities

5.1.2.e

Interview with 5.1.2.e (Mayor of Technical and
Environmental Affairs of Copenhagen) and 5.1.2.e
(Deputy Mayor City Development, City of Amsterdam)

Debate with the audience and panel

Join us for drinks at the Holland Metropole Pavilion (C19.E)



5.1.2.e

Memo

Onderwerp: Expo Real 2017

Aan: 5.1,2,e

Van: 5.1,2,e

Datum: 29 augustus 2017

Gemeente DH @ Expo Real

In 2017 is de gemeente vertegenwoordigd op de Europese vastgoedbeurs Expo Real in München. Den Haag is hier aanwezig in G4 verband. Op deze beurzen zijn veel investeerders, beleggers en ontwikkelaars vertegenwoordigd. Deze private partijen zijn onmisbaar bij het realiseren van het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen, economie en werkgelegenheid. Beide beurzen bieden de uitgelezen mogelijkheid om bestaande contacten te onderhouden en nieuwe contacten te leggen. Om de concurrentie met andere wereldsteden aan te kunnen werken de G4-gemeenten samen onder de gemeenschappelijke noemer "Holland Metropole".

Waar, wanneer

Mipim Cannes

12-16 maart

Beursdag 0: ma 12 maart, Partner diner

Beursdag 1: di 13 maart, beurs open 9-19 uur

Beursdag 2: woe 14 maart, beurs open 9-19 uur

Beursdag 3: do 15 maart, beurs open 9-19 uur

Beursdag 4: vrij 16 maart, beurs open 9-16 uur

Deelnemers gemeente DH

Namens gemeente gaan naar Expo Real:

1. 5.1,2,e
2. 5.1,2,e
3. 5.1,2,e (communicatie)

Planning beursdagen

Datum	Beursdag	Wat	Wie, waar etc.
3 okt	Beursdag 0	Partner Diner Walking dinner Restaurant Storia Aparte ruimte Aantal gasten ca. 120	Centrum München Sprekers (welkomstwoord) 5.1,2,e 5.1,2,e (VORM) Wethouder Wijsmuller Den Haag (indien aanwezig)
4 okt	Beursdag 1	Extern event Investment Diner Gemeente Utrecht 20-23 uur in de stad Gastheer: wethouder Utrecht	2 genodigden gemeente DH Wethouder (indien aanwezig) 5.1,2,e [5.1,2,e]

4 okt	Beursdag 1	Extern event 20.00-23.00 uur Diner Holland Property Plaza Investors dinner	Genodigd DH Wethouder (indien aanwezig) 5.1,2,e 5.1,2,e (check)
4 okt	Beursdag 1	Extern event 23.00-01.00 uur Midnight Cocktail Holland Property Plaza	Genodigd DH 5.1,2,e 5.1,2,e (check) <u>Let op: Kosten 20€ pp</u>
5 okt	Beursdag 2	9.30-10.30 uur Ontbijtsessie HM ism Property EU Onderwerp: vervolg op 18 september bijeenkomst in Amsterdam	Spreker: Wethouder DH?
5 okt	Beursdag 2	Diner van Fakton, AM, Gemeente Rotterdam & Den Haag 20.00-23.00 uur	Via Rotterdam in contact gekomen met 5.1,2,e van Fakton Gastheer: Den Haag Wethouder Rotterdam is hier niet bij (al vertrokken van expo)
6 okt	Beursdag 3	Nog een evenementen gepland	

Mogelijke evenementen gemeente Den Haag (nog niet georganiseerd)

Locatie: Holland metropole stand=

- Ondertekening huurcontract UBS huisvesting HSD (via 5.1,2,e)
- Ondertekening voor SZW gebouw met MRP Development (via 5.1,2,e)

Verzoeken voor sprekers gemeente Den Haag

Datum	Beursdag	Wat	Wie, waar etc.
3 oktober	Beursdag 0	Partner Diner Walking dinner Restaurant Storia Aparte ruimte Aantal gasten ca. 120	Bijdrage: The Hague, [name]

4 oktober	Beursdag 1	Seminar: Urban Innovation and Investment seminar, contact 5.1,2,e (UCL) 12.00-13.00 uur Onderwerp: Public Space	Bijdrage: The Hague, [name]
5 oktober	Beursdag 2	9.30-10.30 uur Ontbijtsessie HM ism Property EU Onderwerp: vervolg op 18 september bijeenkomst in Amsterdam	Bijdrage: The Hague, [name]
5 oktober	Beursdag 2	Seminar: City Leaders Summit (Mayors, Deputy Mayors and City CEOs only) 0930 - 13.30 uur The 4 Deputy Mayors are each invited to speak.	Bijdrage: The Hague, [name]
5 oktober	Beursdag 2	Seminar: Urban Innovation and Investment seminars 15.00-16.00 uur Onderwerp: Smart Citizens	Bijdrage: The Hague, [name] Opmerking: Gemeent Utrecht treed hier waarschijnlijk ook op. Dit is verzoek van 5.1,2,e 5.1,2,e



Den Haag

Aanmeldingsformulier buitenlandse dienstreizen

1 Dienstreizen ambtenaar

Datum aanvraag 7-12-2017
Naam aanvrager/contactpersoon 5.1.2.e
Dienst/afdeling DSO/PMDH Functie Communicatiemanager Vastgoed
Telefoonnummer 5.1.2.e E-mail 5.1.2.e@denhaag.nl
Reisbestemming (plaats, land) Nice, Frankrijk
Vertrekdatum 12-3-2018 Datum terugreis 16-3-2018
Ruimbagage ☒ ja ☐ nee

2 Doel dienstreis

Aankruisen wat van toepassing is + omschrijving van nut/noodzaak van de reis geven.

☐ kennisvergaring ☐ representatie ☐ spreker ☐ oriëntatie ☐ vergadering ☒ overige
Omschrijving Bezoek Vastgoedbeurs MIPIM 2018

3 Reizende personen

Inclusief externen werkzaam bij gemeente Den Haag.

Naam	5.1.2.e	Functie	Directeur	Dienst	DSO
Naam	5.1.2.e	Functie	Overig	Dienst	DSO
Naam	5.1.2.e	Functie	Adviseur	Dienst	DSO

Eerste naam zoals in paspoort.

4 Kostenraming per persoon

Daggeldvergoeding ná opsturen van het reisverslag. Stuur binnen 1 week na terugkomst het reisverslag op. Je kunt alleen daggeld declareren nadat je deze hebt opgestuurd.

Vervoerskosten	€	500
Verblijfskosten (hotel)	€	0
Daggeld	€	555
Overig (visum)	€	0
Totaal	€	1055

Normbedragen o.b.v. tarieflijst BuZa

niet van toepassing
€ 0 (p.p. per nacht, excl. ontbijt)
€ 111 (p.p. per dag)
niet van toepassing

Indien van toepassing, reden kostenraming hoger dan normbedrag(en)

5 Door wie worden de kosten uiteindelijk geheel of gedeeltelijk betaald?

Dienst/directie.

Naam organisatie of bedrijf.

Gemeente Den Haag 5.1.2.e 5.1.2.e
Derden

6 Ondertekening

Volledig ingevuld en ondertekend
aanmeldingsformulier zenden aan:
Intern Dienstencentrum,
Serviceplein, Sp B04.26

Naam algemeen directeur (dienst)

5.1.2.e

Naam portefeuillehouder

Joris Wijsmuller

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Mipim 2018

https://www.mipim.com/en/Sessions/50942/Leisure-in-the-city-standing-out-from-the-crowd paneldiscussie bijdrage 5.1.2.e	Economie leisure levert input	5.1.2.e mail gestuurd. 30-1
https://www.mipim.com/en/Sessions/50942/Leisure-in-the-city-standing-out-from-the-crowd Speakersformulier invullen	CV nodig en foto 5.1.2.e	5.1.2.e 5.1.2.e gevraagd 30-1
Afspraken op stand Fakton niet meer nodig/ 5.1.2 vertellen?	Lijst gemaakt	Overleg 5.1.2.e 1-2
Haags ontbijt Woe 13-3 App. Onderwerp: Verder uitwerken Agenda Ruimte voor de Stad en CID Bijv. Kaart meenemen met 8 focus gebieden CID Mailing lijst 2017	CID afspraak maken met 5.1.2.e / Stedenbouw. 5.1.2.e 5.1.2.e	
INSERT Nieuwe projecten HAGA (5.1.2.e ?) OCC		
Growth MAP 3 a 4 projecten in dh met investeringsmogelijkheden	5.1.2.e	Gemild 30-1

Aanmeldingsformulier buitenlandse dienstreizen

1 Dienstreizen ambtenaar

Datum aanvraag 7-12-2017
Naam aanvrager/contactpersoon 5.1.2.e 5.1.2.e
Dienst/afdeling DSO/PMDH Functie Communicatiemanager Vastgoed
Telefoonnummer 5.1.2.e E-mail 5.1.2.e denhaag.nl
Reisbestemming (plaats, land) Nice, Frankrijk
Vertrekdatum 12-3-2017 Datum terugreis 16-3-2017
Ruimbagage ☒ ja ☐ nee

2 Doel dienstreis

Aankruisen wat van toepassing is + omschrijving van nut/noodzaak van de reis geven.

☐ kennisvergaring ☐ representatie ☐ spreker ☐ oriëntatie ☐ vergadering ☒ overige
Omschrijving Bezoek Vastgoedbeurs MIPIM 2018

3 Reizende personen

Inclusief externen werkzaam bij gemeente Den Haag.

Naam	5.1.2.e	Functie	Directeur	Dienst	DSO
Naam	5.1.2.e	Functie	Overig	Dienst	DSO
Naam	5.1.2.e	Functie	Adviseur	Dienst	DSO

Eerste naam zoals in paspoort.

4 Kostenraming per persoon

Daggeldvergoeding ná opsturen van het reisverslag.
Stuur binnen 1 week na terugkomst het reisverslag op. Je kunt alleen daggeld declareren nadat je deze hebt opgestuurd.

Vervoerskosten	€	500
Verblijfskosten (hotel)	€	0
Daggeld	€	555
Overig (visum)	€	0
Totaal	€	1055

Normbedragen o.b.v. tarieflijst BuZa

niet van toepassing
€ 0 (p.p. per nacht, excl. ontbijt)
€ 111 (p.p. per dag)
niet van toepassing

Indien van toepassing, reden kostenraming hoger dan normbedrag(en)

5 Door wie worden de kosten uiteindelijk geheel of gedeeltelijk betaald?

Dienst/directie.

Gemeente Den Haag	5.1.2.e	Soort	Vervoer
Derden		Soort	

Naam organisatie of bedrijf.

6 Ondertekening

Volledig ingevuld en ondertekend
aanmeldingsformulier zenden aan:
Intern Dienstencentrum,
Serviceplein, Sp B04.26

Naam algemeen directeur (dienst) 5.1.2.e directeur
Datum

Naam portefeuillehouder 5.1.2.e portefeuillehouder
Datum

Paraaf dienstcontroller
Datum



Brief portefeuillehouder aan de leden van de Commissie Ruimte

[Typ tekst](#)

Ons kenmerk
DSO/2017.323

SWDC

Paraaf

Onderwerp	Verslag vastgoedbeurs MIPIM 2017	
Aard van de behandeling	Geen	Paraaf Notulist
Samenvatting	Op 14, 15 en 16 maart 2017 heeft de wethouder SWDC de jaarlijkse vastgoedbeurs MIPIM in Cannes bezocht. Hij heeft hier concrete en vruchtbare gesprekken gevoerd met buitenlandse en Nederlandse partijen met interesse in Haagse ontwikkelingen.	
Financiële/fiscale consequenties	/	Paraaf BSD/Fin
Juridische consequenties	/	Paraaf BSD/JZ
Gevolgde procedure / gepleegde afstemming	/	
Samenhang andere voorstellen / gevolgd inspraakproces	/	
Communicatie / verdere procedure	/	
Persbericht	☐ Ja	☒ Nee
Adres	Aan de leden van de Commissie Ruimte	
Bijzonderheden verzending	☒ Normaal ☐ Uiterlijk ☐ Precies op	
Titels bijlagen (-)	-	

Opsteller	5.1.2.e	5.1.2.e	5.1.2.e@denhaag.nl
Opmerkingen opsteller	--		
Verantwoordelijke dienst en portefeuillehouder	Paraaf DSO		
Besluit College	☐ Conform	☐ Na aanpassing akkoord	☐ Aanhouden
Opmerkingen tijdens behandeling			



Den Haag

J. Wijsmuller

Wethouder van Stadsontwikkeling, Wonen,
Duurzaamheid en Cultuur

090

Retouradres: Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

Aan de leden van de Commissie Ruimte

Datum

Onderwerp

Verslag vastgoedbeurs MIPIM 2017

Ons kenmerk

DSO/2017.323

RIS000000

Contactpersoon

5.1.2.e

Dienst

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Afdeling

Grondzaken

Telefoonnummer

5.1.2.e

E-mailadres

5.1.2.e @denhaag.nl

Geachte leden van de commissie,

Op 14, 15 en 16 maart 2017 heb ik 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.

Positionering Den Haag

Den Haag heeft een woningbouwopgave van circa 2.500 woningen per jaar. Voor de realisatie van zoveel woningen zijn de investeringen van marktpartijen onontbeerlijk. Buitenlandse partijen kijken 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. De tweede is de Expo Real in München. Hier zijn zowat alle grote Europese vastgoedpartijen op bestuurlijk niveau vertegenwoordigd. Met het oog op onze opgave binnenstedelijk woningen te realiseren, is door Den Haag in Cannes vooral aandacht gevraagd voor de Agenda Ruimte voor de Stad. Aan de hand van deze agenda hebben is in alle gesprekken en presentaties stilgestaan bij de Haagse ambitie voor Verdichten, Vergroenen en Verduurzamen.

Samenwerking – Holland Metropole

Voor Den Haag als middelgrote Nederlandse stad is het niet zinvol om de concurrentie om investeringen aan te gaan met alle grote spelers op de vastgoedmarkt. Wanneer echter de gegevens voor de Randstad als geheel worden samengebracht, blijkt deze een bijzonder sterke concurrentiepositie te kunnen innemen binnen Europa.

Als geheel kan de Randstad een top 10 plaats innemen in een aantal belangrijke rankings op deze gebieden.

Om zichtbaar te zijn 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 gecontinueerd richting de Expo Real in München in oktober.

Programma en afspraken

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.

Op de beurs zijn 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 en woningbouw. Tijdens de Mipim heb ik 17 vooraf gepland gesprekken gevoerd en ter plekke zijn hieraan nog twee gesprekken met internationale investeerders toegevoegd. 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. Alle gesprekken zijn uitgewerkt tot concrete vervolgacties en/of vervolgafspraken.

Daarnaast hebben de volgende bijeenkomsten plaatsgevonden:

- Op dinsdag 14 maart trad ik namens Den Haag op als gastheer bij het Holland Metropole Investorsdinner. Een diner, georganiseerd door het samenwerkingsverband Holland Metropole, waarbij investeerders geïnformeerd zijn over de investeringskansen in de Nederlandse grote steden;
- Het Haags Ontbijt op woensdag 15 maart werd druk bezocht door een vijftigtal vertegenwoordigers van de Nederlandse vastgoedwereld. Tijdens de bijeenkomst is de Agenda Ruimte voor de Stad gepresenteerd;
- Op woensdag 15 maart heb ik in het Holland Metropole Paviljoen een anterieure overeenkomst ondertekend met de Belgische ontwikkelaar Live nv. Het betreft een overeenkomst voor de transformatie van het Stationspostkantoor, een Rijksmonument in Den Haag. Bij de ondertekening was Nederlandse pers aanwezig. Er is inmiddels over gepubliceerd door o.a. Omroep West en het AD. Ook hebben ^{5.1.2.e} (CEO van Live) en ik een diepte-interview gegeven aan PropertyNL, een goed gelezen vastgoedmagazine. Dit interview zal binnenkort gepubliceerd worden;
- Op woensdagavond 15 maart was de Haagse delegatie bij een dinerbijeenkomst van Fakton. Naast nationale en internationale vastgoedrelaties waren ook de Rotterdamse wethouder en Amsterdamse vertegenwoordiging aanwezig.

Kosten

De reiskosten voor de drie meereizende ambtenaren bedragen in totaal € 492 en de overige kosten bedragen in totaal € 9.202. De ambtelijke delegatie was van 13 tot en met 17 maart jl. aanwezig op de MIPIM. Genoemde kosten zijn inclusief de huur van een appartement. Dit appartement werd gebruikt als ontvangst- en werkruimte en fungeerde tevens als locatie voor het Haags Ontbijt. Mijn reis- en

verblijfskosten bedragen € 2.251, waarvan het vliegticket € 571 bedraagt. De kosten zijn gemaakt op basis van een tweesterrenhotel en economy class vluchten en worden gedekt uit programma Stadsontwikkeling. Als wethouder Duurzaamheid hecht ik persoonlijk sterk aan de CO2-compensatie van mijn vliegreis. Daarom doe ik voor deze reis een bijdrage in een fonds voor de aanplanting van extra bomen.

Met vriendelijke groet,
Joris Wijsmuller



Nota portefeuillehouder

Ons kenmerk
DSO/2017.1142

SWDC

Paraaf

Onderwerp	Gemeentelijke aanwezigheid op internationale vastgoedbeurzen	
Aard van de behandeling	Agenda	Paraaf Notulist
Datum collegebehandeling	21 november 2017	
Samenvatting	In 2018 is de gemeente vertegenwoordigd op twee Europese vastgoedbeurzen: de Mipim (Frankrijk) in maart en de Expo Real (Duitsland) in oktober. Den Haag is hier aanwezig in G4 verband. Op deze beurzen zijn veel investeerders, beleggers en ontwikkelaars vertegenwoordigd. Deze private partijen zijn onmisbaar bij het realiseren van het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen, economie en werkgelegenheid. Beide beurzen bieden de uitgelezen mogelijkheid om bestaande contacten te onderhouden en nieuwe contacten te leggen. Om de concurrentie met andere wereldsteden aan te kunnen werken de G4-gemeenten samen onder de gemeenschappelijke noemer "Holland Metropole".	
Door het college te nemen besluit	Kennis te nemen van de nota	
Financiële/fiscale consequenties	kosten deelname beurzen	Paraaf BSD/Fin
Juridische consequenties	nee	Paraaf BSD/JZ
Gevolgde procedure / gepleegde afstemming	nvt	
Samenhang andere voorstellen / eerdere besluitvorming	nvt	
Communicatie / verdere procedure	nvt	

Titels bijlagen (-)	-		
Opsteller	5.1.2.e	5.1.2.e@denhaag.nl	
Opmerkingen opsteller	--		
Verantwoordelijke dienst en portefeuillehouder	Paraaf DSO		
Besluit College	☐ Conform	☐ Na aanpassing akkoord	☐ Aanhouden
Opmerkingen tijdens college			

Datum

Onderwerp

Gemeentelijke aanwezigheid op internationale vastgoedbeurzen

NOTA

Portefeuillehouder van Stadsontwikkeling,
Wonen,
Duurzaamheid en Cultuur

Ons kenmerk

Aantal bijlagen

Gezien de grote woningbouwopgave van Den Haag en de afgenomen speelruimte van corporaties, wordt het belang van grote marktpartijen voor de stedelijke ontwikkeling van de stad groter. Nederlandse marktpartijen investeren stevig in de stad maar voeren ook een diversificatiebeleid. Daar staat tegenover dat de interesse van buitenlandse partijen in vastgoed momenteel erg groot is en nog toeneemt.

Om in te spelen op deze interesse is Den Haag aanwezig op beide grote Europese vastgoedbeurzen van 2017; de MIPIM in Cannes en Expo Real in München. De MIPIM vindt plaats van 13 t/m 16 maart 2018 en Expo Real 8 t/m 10 oktober 2018. De stand waarop de vertegenwoordigers van de gemeente aanwezig zullen zijn, is een samenwerking tussen de vier grote steden.

Doel van de reizen

Doel van de reizen is om buitenlandse beleggers en investeerders te interesseren voor bestaand vastgoed en voor nieuwe investeringskansen en -mogelijkheden. Op de vorige grote internationale vastgoedbeurs waar de gemeente aanwezig was, de Expo Real die in oktober 2017 te München plaatsvond, bleek dat de interesse van grote investeerders in Nederland in het algemeen en Den Haag in het bijzonder momenteel groot is. Uit deze beurs zijn meerdere vervolgafspraken voortgekomen met partijen die interesse hebben in concrete projecten. Beide beurzen bieden een uitstekende gelegenheid om met (institutionele) beleggers en grote ontwikkelaars zaken te doen. De top 10 investeerders van de stad evenals de meest ervaren ontwikkelaars zijn jaarlijks op de beurzen aanwezig.

Door deelname aan de MIPIM en Expo Real:

- Laten we zien dat de Randstad in het algemeen en Den Haag in het bijzonder het economisch middelpunt van Nederland vormen en een alternatief bieden voor Europese hoofdsteden en kerngebieden die populair zijn als vestigingsplaats voor bedrijven en instellingen.
- Informeren en interesseren we investeerders, ontwikkelaars en gebruikers voor de kernkwaliteiten van Den Haag en stimuleren we de vastgoedwereld om zelf initiatieven te ontplooiën en te investeren in Den Haag om zo te sturen op de realisatie van de gemeentelijke beleidsdoelen;

Invulling voor 2018

Sterke Randstad

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 JLL) geven echter 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 3 of 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 de belangrijke wereldsteden. De Randstad als geheel blijkt deze echter een bijzonder sterke concurrentiepositie te kunnen innemen binnen Europa. ^{5.1.2,e} OESO adviseur en ULI 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 ^{5.1.2.e} wordt het traject dat in 2016 is ingezet om de Randstad dan ook als geheel zichtbaar te maken in die indices die investeerders standaard consulteren bij hun besluitvormingsprocessen voortgezet. Hiervoor wordt gebruikgemaakt van een gemeenschappelijk, Engelstalig label : “Holland Metropole”. Onder deze naam gaan we ook naar de MIPIM en Expo Real.

Bij het opstellen van het gemeenschappelijk verhaal helpt het erg 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.

Haagse invulling

Dankzij de lange termijn samenwerking met de G4 kan Den Haag haar unique selling point als internationale stad van vrede en recht, met veel grote internationale organisaties en hoofdkantoren naar voren kan brengen, tegen de achtergrond van een sterk presterende Randstad.

Gezien de grote woningbouwopgave van 2000 tot 2500 woningen op jaarbasis, zal woningbouw hoog op de agenda blijven staan op de beurzen. Omdat bij de MIPIM ook veel Amerikaanse en Engelse investeerders en beleggers aanwezig zijn, is dit een uitgelezen gelegenheid om transformatieprojecten in de kijker te zetten en zo bij te dragen aan de verdichtingsopgave van de stad.

Tegen deze achtergrond worden gericht ontmoetingen gepland met een aantal bestaande en nieuwe beleggers en investeerders. Daarnaast neemt de stad deel aan de aangeboden inhoudelijke conferenties en worden ontvangsten voor relevante partijen georganiseerd, zoals het Haags ontbijt.

Vertegenwoordiging en kosten

Om de kosten te drukken wordt de delegatie elk jaar bewust klein gehouden. In de regel is de delegatie samengesteld uit de Wethouder SWDC (Stadsontwikkeling en Wonen), de Directeur Ontwikkeling en Realisatie DSO, Afdelingsmanager PMDH DSO en Sr. Adviseur Communicatie en relatiemanagement DSO.

Hotel

Voor de overnachtingen wordt bewust gekozen voor een bescheiden hotel. In Cannes en in mindere mate in München, houden de beursorganisatie en lokale tussenpersonen echter hotelkamers en appartementen vast voor beursperiode waardoor de prijzen significant hoger liggen dan gebruikelijk. Om er zeker van te zijn dat er overnacht kan worden, dient er zo snel mogelijk geboekt te worden.

De hotelkosten voor één nacht liggen in beide steden tijdens de beursperiode op ongeveer € 450 per nacht per persoon. De beursperiode bestaat uit 4 dagen en nachten voor MIPIM (Cannes) en 3 dagen en nachten voor de Expo Real (München). Dat wil zeggen dat bij aanwezigheid voor de volle beursperiode, de maximale verblijfskosten voor de wethouder respectievelijk rond de €1.800 (MIPIM) en € 1.350 (Expo Real) ligt. Tijdens de MIPIM wordt er ook een appartement gehuurd voor ontvangsten, zoals het traditionele Haags ontbijt. Dit appartement beschikt ook over één kamer en kost € 4.250.

Reis

Er kan rekening gehouden worden met vliegtickets tot ongeveer € 550 voor Europese vluchten. Voor de wethouder en de meereizende ambtenaren komt dit dus in totaal op ongeveer € 2200.

Daggeld

Voor Frankrijk geldt een daggeldvergoeding van € 111 p.p.p.d. en voor Duitsland van € 103. Bij aanwezigheid voor de volle beursperiode komt dit voor de wethouder op respectievelijk € 444 en € 309. Voor de meereizende ambtenaren op € 1332 en € 927. Het is echter de ervaring dat een substantieel deel van dit bedrag teruggestort wordt naar de gemeente.

Teksten voor het register openbare dienstreizen

Jaarlijks wordt in Cannes, Frankrijk, de MIPIM gehouden. Het betreft een internationale vastgoedbeurs, waar veel investeerders, beleggers en ontwikkelaars samen komen. Deze private partijen zijn onmisbaar bij het realiseren van het

gemeentelijk beleid op het gebied van wonen, economie en werkgelegenheid. De gemeente geeft hier al een aantal jaren acte de présence. Doel van de reis is om de huidige buitenlandse contacten te bestendigen en nieuwe contacten te leggen met de (internationale) vastgoedwereld. De beurs biedt een platform voor ontmoeting tussen internationale vastgoedbeslissers enerzijds en lokale bestuurders en directies anderzijds. Er staan ontmoetingen gepland met geïnteresseerde investeerders, beleggers en ontwikkelaars. Hier kunnen we laten zien welke kansen de woningbouwmarkt hier biedt en wat er mogelijk is aan transformatie van bestaande panden. De beurs maakt duidelijk dat Den Haag één van de economische kerngebieden van Nederland is en, samen met de andere drie grote steden, een alternatief biedt voor andere Europese hoofdsteden en kerngebieden die populair zijn als investeringslocatie en vestigingsplaats voor bedrijven en instellingen.

Jaarlijks wordt in München, Duitsland, de Expo Real gehouden. Het betreft een internationale vastgoedbeurs, waar veel investeerders, beleggers en ontwikkelaars samen komen. Deze private partijen zijn onmisbaar bij het realiseren van het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen, economie en werkgelegenheid. De gemeente geeft hier al een aantal jaren acte de présence. Doel van de reis is om de huidige buitenlandse contacten te bestendigen en nieuwe contacten te leggen met de (internationale) vastgoedwereld. De beurs biedt een platform voor ontmoeting tussen internationale vastgoedbeslissers enerzijds en lokale bestuurders en directies anderzijds. Er staan ontmoetingen gepland met geïnteresseerde investeerders, beleggers en ontwikkelaars. Hier kunnen we laten zien welke kansen de woningbouwmarkt hier biedt en wat er mogelijk is aan transformatie van bestaande panden. De beurs maakt duidelijk dat Den Haag één van de economische kerngebieden van Nederland is en, samen met de andere drie grote steden, een alternatief biedt voor andere Europese hoofdsteden en kerngebieden die populair zijn als investeringslocatie en vestigingsplaats voor bedrijven en instellingen.

Met vriendelijke groet,
Joris Wijsmuller

Memo

Gemeente Den Haag

Aan

5.1.2,e

Afdeling

Directeur OR&E

Van

5.1.2,e

Afdeling

Bedrijfsvoering

Doorkiesnummer

5.1.2,e

E-mail

5.1.2,e @denhaag.nl

Ons kenmerk

Datum

11-04-2016

Onderwerp / Mededelingen

Vastgoedpositionering 2017

Vastgoedcommunicatie: positionering en profilering in en door samenwerking

A. Inleiding

Na de economische crisis zijn er minder eigen middelen om te investeren in stedelijke ontwikkeling terwijl de stad blijft groeien met zo'n 6000 inwoners per jaar. Er moeten dus andere manieren gevonden worden om de ontwikkeling te financieren.

Tegelijkertijd zijn institutionele investeerders en beleggers na de bankencrisis en als gevolg van de historisch lage rente op zoek naar veilige investeringen die stabiele opbrengsten bieden. Investerings in vastgoed in het algemeen en woningen in het bijzonder behoren tot de weinige categorieën die nog aan die voorwaarden voldoen. Jones Lang LaSalle (JLL), verwacht dat de globale directe investeringen in vastgoed in 2015 blijven toenemen met 10 tot 15%.

Cijfers (eveneens o.a. van JLL) geven echter 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 3 of 4 metropoolregio's (Londen, New York, Parijs en Tokyo).

Den Haag is met haar 520.000 inwoners een middelgrote stad in Europees opzicht. De Europese commissie telt 828 steden in de EU, Switzerland, Croatië, IJsland en Noorwegen. De helft hiervan is relatief klein met minder dan 100.000 inwoners. Dan blijven er nog ruim 400 concurrenten over voor het deel van vastgoedinvesteringen dat in Europa kan terecht komen. Fakton schat dat 15 tot 20% van de voor 2015 opgehaalde 5.1.2,b mld voor Noordwest-Europa bestemd is. Cijfers over het percentage voor de gehele EU zijn lastig te bepalen. Binnen Europa beschouwt de Europese

Commissie enkel Parijs en Londen als “global cities”. Deze steden zijn op het gebied van vastgoedinvesteringen dan ook buiten-categorie.

B. Positionering en keuzes

Uiteraard spelen factoren als het Nederlandse politieke en economische klimaat een grote rol bij een eventuele keuze voor investeren in Den Haag. Toch zijn ook de positionering en profilering waar we in Den Haag voor kiezen en de manier waarop we die keuzes uitdragen zeker ook van niet gering belang voor het succesvol aantrekken van investeringen.

Positioneren en profileren is niets anders dan keuzes maken en die dan consequent en in samenhang op het juiste niveau en via de juiste kanalen uitdragen.

Een stad is een identiteitsmerk. We kunnen dus geen nieuw product in de markt zetten maar moeten die elementen van “het product”, de stad, naar voren brengen die relevant, geloofwaardig en onderscheidend zijn voor de doelgroep.

De doelgroep zijn in casu de voornoemde investeerders die nu flink bedragen veil hebben voor vastgoedinvesteringen.

a. Samenhang en samenwerking

Het positioneren van Den Haag als investeringslocatie op het gebied van vastgoed kan alleen succesvol zijn als het gebeurt in samenhang met de bredere positionering van de stad en als op elk potentieel contactmoment met de doelgroep gekozen wordt voor het juiste niveau van profilering en het juiste samenwerkingsverband.

City branding

Eerst en vooral moet de basis goed zijn. Het algemene verhaal van de stad moet sterk zijn en daarbij moeten de juiste onderscheidende en geloofwaardige elementen consequent en éénduidig naar voren gebracht worden. Deze keuzes werden gemaakt in het city branding traject dat in 2015-2016 is uitgewerkt. Hierbij hebben we duidelijke keuzes gemaakt met betrekking tot de algemene positionering van Den Haag.

Het doel is dat op termijn de herkenbaarheid en herkenning van “het merk Den Haag” op het internationale podium sterk toeneemt.

Hierop aansluitend is parallel een uitwerking gemaakt van de city branding keuzes naar de doelgroep investeerders toe.

MRDH en G4

Grote investeerders zijn echter op zoek naar een schaalgrootte en een diversiteit in aanbod die ook een Haags “sterk merk” niet kan bieden. Daarom moet slim gekeken worden naar de mogelijkheden

van samenwerking, waarbij het Haagse merk niet ondersneeuwt maar net versterkt wordt door de kracht van het gemeenschappelijke verhaal.

De andere grote steden in Nederland zijn dan natuurlijke samenwerkingspartners aangezien zij voor een gelijkaardige uitdaging staan. Cijfers van het CBS geven immers aan dat sinds 2009 37% van de Nederlandse bevolkingstoename plaats vindt in de G4; Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag.

De samenwerking in de MRDH begint meer en meer op stoom te komen en het is dan ook logisch om ook op het gebied van vastgoedpositionering de samenwerking op te zoeken met Rotterdam en de omliggende gemeenten. De branding van de MRDH zelf, die heldere keuzes biedt m.b.t. relevante sectoren kan hier de eigen gemeentelijke branding versterken.

In internationaal perspectief blijft ook de MRDH nog een maatje te klein om de concurrentie aan te gaan met de grote mondiale en Europese investeringsmagneten.

Als je echter nader kijkt naar de andere G4 steden die zo groeien, Amsterdam en Utrecht, blijkt echter dat niet alleen de USP's van Rotterdam duidelijk verschillen van die van Den Haag maar dat dit ook geldt voor Amsterdam en Utrecht. De 4 steden zijn niet alleen erg verschillend maar ook complementair. Als je de Randstad zou beschouwen als één grote metropool, blij je plots wel te beschikken over een voldoende gediversifieerd aanbod maar ook over een schaalgrootte die concurrentie met de grote metropoolregio's mogelijk maakt. Ook hier dringen samenwerking en een gedeeld narratief zich dus op.

PPS

Het stedelijke verhaal moet dus op de juiste manier op alle niveaus zijn afgestemd, neergezet en uitgedragen vooraleer succesvol de doelgroep te bereiken. Stedelijke communicatie die niet gedragen wordt door de partijen uit de stad is echter per definitie hol en beperkt. Daarom wordt ook de samenwerking gezocht met partijen met belangen in en een hart voor de stad.

Binnen Den Haag betekent dit een nauwere samenwerking met de Stichting Den Haag Nieuw Centrum en internationaal een nauwe publiek-private samenwerking met de grote Nederlandse marktpartijen.

b. Uitwerking

i. Inpassing city branding aanpak

Bij het vernieuwen van de city branding zijn we tot de conclusie gekomen dat “vrede en recht” en de “combinatie stad en strand” de meest onderscheidende en geloofwaardige elementen zijn, relevant voor zowat alle doelgroepen. Per doelgroep worden die elementen op een andere manier geladen.

Na consultatie van stakeholders (marktpartijen en adviseurs) is besloten de volgende lading te geven aan de profilering naar de vastgoedsector toe. Vrede en recht wordt vooral gebruikt om de

economische stabiliteit en het voorzieningenniveau van de stad aan te tonen, dit in combinatie met Den Haag's rol als regeringscentrum. "Stad en strand" duidt dan weer op de kwaliteit van leven voor haar inwoners waardoor Den Haag een gewilde plek is en blijft om te wonen. Daarnaast is de groei van de stad erg belangrijk bij investeringsbeslissingen en wordt die dus ook steeds benadrukt.

Deze elementen zullen steeds meegenomen worden in alle communicatie naar de vastgoedsector. Ook de rol van Beatrixkwartier als 2^e kantorenlocatie van Nederland en de groei van HSD worden, waar mogelijk, vermeld.

Uitwerking

In het kader van de branding strategie wordt een brand book gemaakt, waarin teksten, beeldmateriaal en infographics samenkomen die vrij gebruikt kunnen worden door alle partijen die info over de stad willen verwerken in hun eigen producten en door alle diensten van de gemeente. Deze teksten komen in het Nederlands en Engels beschikbaar. Op die manier wordt op een handige manier dezelfde boodschap door een veelheid aan publieke en private partijen gebruikt.

De gebruikte investeerderstekst staat hieronder en kan beschouwd worden als kernboodschap. Deze wordt gevolgd door nog vorm te geven infographics die daaronder (in tekst) vermeld worden.

Den Haag groeit. De stad is al jarenlang een magneet voor expats en professionals, maar trekt ook steeds meer studenten aan. Deze instroom van nieuwe inwoners dankt de stad vooral aan alle internationale instellingen die hier gevestigd zijn. Den Haag is immers niet alleen het regeringscentrum van Nederland maar ook één van de belangrijkste VN-steden in de wereld.

Het Internationaal Gerechtshof, Het Internationaal Strafhof en tientallen andere gerenommeerde internationale organisaties, verlenen Den Haag de status van internationale stad van vrede en recht. Hier wordt al vele decennia dagelijks samengewerkt aan oplossingen voor complexe internationale vraagstukken.

Den Haag is dan ook een logische en aantrekkelijke locatie voor internationale hoofdvestigingen van multinationals als Shell, Total en Siemens. Maar ook start-ups en technologiebedrijven vestigen zich dankzij The Hague Security Delta, het grootste Europese veiligheidscluster, steeds vaker in de stad. Groot en klein, gevestigd en innovatief: deze bedrijven vinden in het Beatrixkwartier het tweede business district van Nederland. Goed bereikbaar, vlakbij de historische binnenstad en op een steenworp afstand van elf kilometer zandstrand. Dat is bijzonder in Europa.

Voor haar nieuwe inwoners is de combinatie van de grootstedelijke en internationale voorzieningen met een groene leefomgeving een vestigingsfactor van formaat. Den Haag is een compacte maar toch wereldse stad met een internationale en ook persoonlijke sfeer.

De aantrekkingskracht van Den Haag als woonstad en haar rol als vestigingsplek voor multinationals, regeringscentrum van Nederland en internationale stad van vrede en recht maken van deze stad een interessante investeringslocatie.

1. Bevolkingsgroei en prognose + nood aan 1500-2000 woningen per jaar

2. *Beatrixkwartier: 2^e kantoren locatie van Nederland en vermelding van huurprijzen per m² (*
3. *De reistijd naar Schiphol en Rotterdam airport (bereikbaarheid is een dingetje, ook in vastgoedland)*
4. *300 multinational companies*
5. *HSD grootste security cluster in Europa : 400 bedrijven, 1.7 mld omzet, werkgelegenheid voor 13.400 mensen en dan groei van de (cyber)security wereldwijd (8% meen ik maar moet gecheckt worden)*

ii. Samenwerking MRDH – profilering op nationaal niveau

De profilering van Den Haag komt ook terug in de inhoudelijke en brandingskeuzes die gemaakt worden door de MRDH. Vrede en recht is hier één van de 4 gekozen sectoren waarop de regio wil inzetten. Binnen het MRDH verhaal wordt de Haagse profilering in een ruimere context gezet van een metropoolregio met meer dan 2 miljoen inwoners.

Het is logisch om ook op vastgoedgebied meer de samenwerking te zoeken met de MRDH. Een buurgemeente als Delft biedt bijvoorbeeld al projecten die complementair zijn aan de Haagse. Daar waar de focus in den Haag de komende jaren meer en meer op transformatie en verdichting zal komen te liggen, biedt Delft nog kansen voor nieuwbouw in o.a. de Spoorzone.

Op nationaal niveau is de MRDH de perfecte achtergrond voor de profilering van de stad. Een eerste stap is om in 2016 met een echte metropooldelegatie aanwezig zijn op de Provada. Hierbij hoort een gezamenlijke persaanpak.

iii. Samenwerking G4 – profilering op internationaal niveau

Zoals vermeld, is niet alleen de stad Den Haag te klein om zich op mondiaal of Europees niveau in de kijker te spelen, maar geldt dit ook voor de MRDH.

Zoals ook aangegeven, vindt 37% van de bevolkingsgroei plaats in de G4. Amsterdam, Rotterdam en Utrecht bevinden zich dus voor dezelfde uitdaging. Zo heeft Amsterdam nood aan 10.000 extra woningen per jaar en de aantrekkingskracht van Rotterdam groeit ieder jaar.

De 4 grote steden hebben elk een heel eigen internationaal en economisch profiel; Utrecht als universiteitsstad, Amsterdam als financiële en economische hoofdstad, Rotterdam als havenstad en Den Haag als internationale stad van vrede en recht. Deze keuzes in ontwikkeling die organisch gegroeid zijn en door beleid versterkt, zorgen ervoor dat de steden elkaar aanvullen. Ook is er een grote mate van mobiliteit binnen de steden van de randstad. Inwoners van de Randstad werken overwegend in één van de 4 grote kernen in het gebied. Dit wordt mogelijk gemaakt door bijzonder goede verbindingen tussen de steden; zo ben je op 24 minuten van Rotterdam in Den Haag en op 37 minuten van Rotterdam in de hoofdstad. Dit is minder tijd dan van zuiden van de Parijse stedelijke

regio naar het noorden (73 minuten). Zo kan je de Randstad kwalificeren als één groot polycentrische stedelijke regio, met één arbeidsmarkt.

Als je de cijfers van de G4 en hun metropoolregio's (Amsterdam Metropolitan Area, AMA, die op veel gebieden reeds samenwerkt met Utrecht en Metropoolregio Rotterdam- Den Haag) samenvoegt tot één randstedelijk geheel, kom je op een heel ander niveau terecht.

Dan krijg je één "metropolitan region" met 7.57 miljoen inwoners en een BBP van 288 miljard. Die inwoners bevinden zich op een kleine 9000 km² (tgo bv. de 12.000 km² van de Parijse metropoolregio).

Als je dan onderzoekt hoe dit stedelijk gebied zou scoren op een aantal indexen die standaard door investeerders worden geconsulteerd, krijg je een heel andere Europese en zelfs gobale concurrentiepositie.

Op het gebied van infrastructuur kan de Randstad volgens ^{5.1.2,e} OESO adviseur en onderzoeker stedelijke ontwikkeling zelfs binnenkomen op de eerste plaats van een aantal bekende rankings.

Dit geldt voor de Mori Global Power City Index "Accessibility", voor de fDi European Cities of the Future "Infrastructure" index en voor de Safe Cities Index "Infrastructure Safety".

Ook op het gebied van "liveability", sustainability en "personal safety" wordt binnen de top 10 gescoord.

De Randstad kan zelfs als tweede congres en conferentie bestemming ter wereld beschouwd worden en scoort bijzonder hoog als het gaat om de kwaliteit van het hoger onderwijs en investeringen in research and development. Op het laatste gebied neemt de Randstad als metropoolregio een 3^e plaats in Europa in.

Met dergelijke cijfers speel je in Europa op een speelveld met veel minder concurrenten.

Hierom is het erg nuttig om Den Haag op internationaal gebied te profileren als onderdeel van de Randstad. De kracht zit erin dat het Randstad narratief niet enkel de positie van Den Haag versterkt, maar het Haagse profiel ook het verhaal van de Randstad sterker maakt.

Hierom wordt de internationale vastgoedcommunicatie best op dit niveau toegepast. Onderdeel van de strategie zijn een gezamenlijke deelname aan beide grote Europese vastgoedbeurzen; MIPIM en Expo Real in G4 verband, gezamenlijke buitenlandse briefings voor investeerders en een gezamenlijke persaanpak (o.a. i.s.m. Property EU) en verdere samenwerking met ^{5.1.2,e} om de zichtbaarheid van de G4 als één metropoolregio te vergroten

iv. Publiek – private samenwerking

Den Haag Nieuw Centrum en profilering Beatrixkwartier

De stichting Den Haag Nieuw Centrum (DHNC) werd opgericht om de ontwikkeling van 3 kerngebieden van de stad; Beatrixkwartier, Wijnhaven en Nieuw Centraal aan te jagen. Nu de

ontwikkeling van deze gebieden flink op koers ligt, is er grotere aandacht voor de promotie van het gebied ontstaan.

Het lijkt logisch om nu een volgende stap te nemen en te kijken hoe de stichting kan worden ingezet voor de promotie van de gehele stad naar de vastgoedmarkt toe. Een sterker profiel van de stad in de vastgoedwereld zal automatisch ook leiden tot meer investeringen in de kerngebieden van de stichting. Hiermee is reeds een begin gemaakt en DHNC is reeds nauw betrokken bij het city branding traject.

Daarnaast blijkt de naamsbekendheid van DHNC als gebied achter te blijven bij die van de constituerende onderdelen. Beatrixkwartier staat als tweede kantorenlocatie te boek bij JLL. Met de ontwikkeling van de omgeving van Station van Laan van NOI en de groei van de HSD campus, is er nu een mooi moment om meer in te zetten op de profilering van Beatrixkwartier als Haagse Central Business District en alternatief voor de veel bekendere en duurder Zuidas. Meer bekendheid van het Haagse Central District kan alleen maar bijdragen aan de aantrekkingskracht van de stad als vastgoedinvesteringslocatie.

Publiek – private samenwerking rondom beurzen

Tijdens de internationale vastgoedbeurzen wordt reeds intensief samengewerkt met grote marktpartijen die zich als partner aan de G4 stand verbinden. Zo maken hun verhalen de randstedelijke propositie concreet.

Ook naar de Provada en andere evenementen toe, moeten we gaan kijken naar mogelijkheden tot nauwere samenwerking.

C. Plan van aanpak 2017

Zoals bij elke profilering moet worden ingezet op zichtbaarheid. Aangezien de vastgoedwereld een vrij kleine wereld is, is ook relatiemanagement echter ook van groot belang. Deze twee pijlers zullen dan ook door de hele aanpak voor 2017 lopen. Perstrajecten bevinden zich helemaal aan de zichtbaarheidskant van het spectrum en eigen ontvangsten, aangesloten op actuele evenementen, volledig aan de relatiemanagementkant. Een heel aantal activiteiten dragen echter aspecten van beide in zich. De vastgoedbeurzen zijn hier het perfecte voorbeeld van.

Daarom wil ik voorstellen om voor 2017 in te zetten op onderstaande trajecten. In bijlage bevindt zich een begroting van wat deze aanpak aan kosten met zich zou meedragen.

Uiteraard moeten sommige elementen nader worden uitgewerkt naarmate het jaar vordert en kansen zich voordoen.

a. Vastgoedbeurzen

Omdat het succes van een profileringsstrategie sterk afhankelijk is van de continuïteit in boodschap en zichtbaarheid, stel ik voor om niet ad hoc te besluiten een delegatie af te vaardigen naar een vastgoedbeurs maar om consequent aanwezig te zijn op de 3 belangrijkste vastgoedbeurzen in Europa. Deze beurzen liggen ook mooi verdeeld over het jaar zodat een mooie spreiding in persaandacht en relatiemanagement terplekke mogelijk is.

i. MIPIM en Expo Real

Omdat de Randstad op internationaal vlak concurrentieel is, kan voor de internationale beurzen (MIPIM en Expo Real) best de succesvolle samenwerking met de G4 en private partners worden verdergezet. De MIPIM vindt in 2016 plaats van 15 tot en met 18 maart in Cannes en de Expo Real van 4 tot en met 6 oktober in München.

Op deze beurzen zijn alle relevante partijen op hoog niveau vertegenwoordigd, wat het mogelijk maakt om op enkele dagen meer gesprekken in te plannen dan op een half jaar elders.

G4 positionering: narratief en rankings

Om die concurrentiële positie verder uit te bouwen en voor het voetlicht te brengen moet het onderliggende narratief verder uitgewerkt worden. Daarnaast dient een actief offensief ingezet worden om als Randstad zichtbaar te worden in de relevante ranglijstjes (nu staan de 4 steden steeds afzonderlijk vermeld wat tot lage noteringen leidt). Deze “rankings” worden door grote investeerders uitgebreid geconsulteerd bij het nemen van investeringsbeslissingen.

De uitwerking van het narratief kan door de bestaande werkgroep, bestaande uit vertegenwoordigers vastgoed, communicatie en onderzoek van de betreffende gemeenten, onder begeleiding van ^{5.1.2,e} Die samenwerking dient misschien wel geïntensiveerd.

Daarnaast kan 5.1,2,e in opdracht van de G4 actief aan de slag gaan met het benaderen van kennisinstituten en het schrijven van een rapport om ook als één metropoolregio op het netvlies te komen bij investeerders.

Steun ministerie

De vergaderingen omtrent de gezamenlijke G4 aanpak worden regelmatig bijgewoond door 5.1,2,e 5.1,2,e directeur woningmarkt van het ministerie van binnenlandse zaken en minister Blok is ertoe genegen om aanwezig te zijn op buitenlandse beurzen en briefings.

Holland Metropole

Na intensief overleg met 5.1,2,e en de consultatie van een branding expert is besloten om de G4 marketing alliantie het label “Holland Metropole” mee te geven. Dit label heeft een aantal voordelen. Het dekt de lading, is lastig fout te interpreteren en valt geografisch en historisch uit te leggen. Het extra voordeel is dat het aansluit bij een netwerk aan associaties die mensen reeds hebben, waardoor het minder moeilijk is om een breinpositie in te nemen.

Delegatie

In tegenstelling tot andere steden hebben we er het voorbije jaar voor gekozen om een kleine Haagse delegatie af te vaardigen naar de internationale beurzen. Dit is telkens goed verlopen en daarom het voorstel om op die leest verder te gaan.

De delegatie bestaat dan uit:

- De verantwoordelijk wethouder
- De directeur OR&E
- De afdelingsmanager grondzaken
- De senior adviseur vastgoedcommunicatie

Reis en verblijf

Hoewel de prijzen rondom een vastgoedbeurs onvermijdelijk de hoogte ingaan, wordt er voor de delegatie gezocht naar verblijf en vervoer dat passend is bij een ambtelijke delegatie en toch op een bereikbare locatie ligt die extra taxikosten zoveel mogelijk overbodig maken.

Omdat het Haags Ontbijt bij de MIPIM altijd zeer succesvol is, wordt er voor dit doel en als werk- en vergaderlocatie ook een appartement gehuurd. Dit wordt tevens voor verblijf gebruikt.

Persaanpak

De aanwezigheid op de beurzen wordt steeds begeleid door een gezamenlijke G4 persaanpak i.s.m. Property EU. Er wordt naar gestreefd om op elke beurs ook een Haags persmoment te houden, waarvoor de aanwezige vastgoedpers benaderd wordt en i.s.m. voorlichting ook de algemene Nederlandse pers.

Kostenuitsplitsing

In bijlage een excell bestand met een overzicht van de verwachte kosten per beurs.

ii. Provada

De Provada in Amsterdam is elk jaar weer het nationale vastgoedevenement van het jaar. De hele Nederlandse vastgoedwereld komt hier bij elkaar; bouwbedrijven, makelaars en ontwikkelaars maar ook investeerders zijn hier op topniveau vertegenwoordigd. De vastgoedbeurs trekt ieder jaar zo'n 22.000 bezoekers en wordt ook meer en meer opgemerkt door buitenlandse partijen. Zo waren vorig jaar een aantal grote buitenlandse investeerders vertegenwoordigd. Daarom is het van belang om hier als stad of stedelijke regio vertegenwoordigd te zijn.

Metropoolsamenwerking

De voorbije jaren waren we aanwezig met Rotterdam in het kader van de metropoolregio. Voor 2016 willen we hier echter een kwaliteitsimpuls aangeven; zowel op inhoudelijk gebied als qua vormgeving.

Inhoudelijke invulling

De invulling moet inhoudelijk veel meer gedragen worden door de regio. De metropoolsamenwerking dient niet alleen leidend te zijn voor het programma maar ook voor de invulling van de stand. We gaan actief de samenwerking opzoeken met de MRDH organisatie en de andere metropoolgemeenten met als doel om de MRDH en die andere gemeenten als (betalende) partner aan de deelname te verbinden. Ook gaan we kijken naar de mogelijkheden voor PPS om de boodschap te versterken door verbinding met private partijen. In eerste instantie door het benaderen van bestaande samenwerkingsverbanden zoals Business Park Haaglanden en DHNC.

Intern draagvlak

De Provada kan erg nuttig zijn om een keuze van Haagse beleidsspeerpunten gericht naar buiten te brengen. Het is dan wel cruciaal dat de betrokken beleidsafdelingen hierin ook commitment tonen om programma-onderdelen te verzorgen.

Vormgeving en standconcept

Voor de uitwerking van de stand is een nieuwe pitch uitgeschreven met als doel te komen tot een concept dat meer aansluit bij de USP's en prioriteiten van de steden, maar ook van de branding van de MRDH (de proeftuin van Nederland, gefocust op 4 economische clusters). Daarnaast dient de vormgeving actueel te zijn. Nu wordt gekeken naar een concept dat focust op de ligging van de regio aan zee en haven maar ook op de actuele opgaven van transformatie, verdichting en duurzaamheid.

Persaankpak

Vorig jaar was er niet alleen een persmoment met ondertekening op de stand maar werd in de aanloop naar de Provada ook samengewerkt met VG Visie. Het interview dat daarvoor werd gegeven werd in digitale vorm met een, in dezelfde stijl vormgegeven programma, meegestuurd met de uitnodiging. Een dergelijke samenwerking met een media-partner in aanloop naar de beurs lijkt ook in 2016 nuttig. VG Visie is een optie maar er kan ook gekeken worden naar Property NL of de Locus bijlage van FD.

Daarnaast zal, in analogie met de internationale beurzen, ook hier gekeken worden naar de kansen om een persmoment te organiseren met bijhorende persaanpak richting vakpers en algemene media.

b. Internationale briefings

Om de continuïteit te waarborgen, ook buiten de beurzen, en om een groep investeerders te bereiken die nog geen voorafgaande interesse in deze regio hebben getoond, is het nuttig om briefings op locatie te organiseren.

Veel internationale investeerders zijn eerst aanwezig in Londen voor ze de overstap naar het Europese vasteland maken. Daarom is dit een ideale plek om één of meerdere briefings te organiseren voor een select gezelschap i.s.m. de G4 en het ministerie.

Dit hebben we als pilot gedaan op 7 september 2015 in Londen en bleek een succesvolle formule. Property EU nam de organisatie op zich en er waren sprekers van de vier grote steden, net als minister Blok.

Ook voor 2016 zal Property EU een voorstel neerleggen en het ministerie heeft al interesse tot samenwerking uitgesproken.

c. Relatiemanagement en evenementen

Omdat de delegaties naar de buitenlandse beurzen bewust klein gehouden worden uit kosten oogpunt moet bewust gekeken worden naar andere gelegenheden waar een ruimer gezelschap aan stedelijke ambtenaren het contact met marktpartijen kan onderhouden.

i. Aansluiting bij bestaande evenementen en initiatieven

De bestaande samenwerking met een aantal private initiatieven is hier erg nuttig bij en wordt verdergezet.

De Vastgoedsocëteit Haaglanden biedt niet alleen een mooie netwerkgelegenheid maar vaak ook een podium voor het stedelijke verhaal. De gemeente betaalt hiervoor geen contributie maar we kijken wel waar samenwerking mogelijk is.

Ook de Vastgoedlounge van ADO Den Haag is een mooie manier om op een informele manier in contact te komen met de markt. De gemeente heeft hier twee stoelen maar er is ook ruimte voor inbreng in het inhoudelijke programma. Het programma stadsentrees is al voorgesteld om aan bod te komen voor 2016. Ook kan gekeken worden naar het gericht uitnodigen van relaties voor sleutelwedstrijden.

Den Haag Vastgoed, het jaarlijkse congres van Spryg (voorheen Management Productions) , biedt ook een kans om gemeentelijke beleid naar voren te brengen en te netwerken. Ook hier is bedonge dat

we inhoudelijk kunnen meedenken en sprekers leveren zonder mee te betalen in de organisatiekosten.

ii. Eigen initiatieven aansluitend op de actualiteit

De Volvo Ocean Race (VOR) was een mooi evenement en een ideale setting voor een kleine ontvangst van een select aantal genodigden. Voor 2016 kan bijvoorbeeld gedacht worden aan aansluiting bij de Olympic Experience of aan een middag bij het Sport 1 Open tennistoernooi in juli op de Metsbanen in Scheveningen. In de begroting is budget opgenomen voor 2 evenementen van de grootte van de VOR ontvangst.

d. PR, media en platforms

Vastgoedmedia

Er zijn maar een 4-tal vastgoedmedia die nationaal relevant zijn: Property NL, Vastgoedmarkt en zusje Cobouw, Vastgoedjournaal en zusje Woningmarkt en FD (die ook nauw samenwerkt met Property). Internationaal heb je Property EU, Deutsche Immobilienzeitung voor de Duitse markt en in mindere mate Property Investor Europe. Daarnaast zijn er nog wat niche-dingen zoals Perenews (gericht op private equity) maar die zijn minder relevant.

Daarnaast zijn er nationaal nog bladen die een beperkt aantal keer per jaar uitkomen en vaak heel specifiek zijn, zoals VG Visie en de bladen van Jager Media, waaronder Stationslocaties valt.

Random evenementen

Omdat de mediabenedering vaak aansluitend werkt op de vastgoedevenementen en ook in samenwerkingsverband gebeurt, is veel al eerder vermeld.

Per beurs staan er dus zowel een structurele samenwerking met een medium gepland als een persoffensief richting de bredere pers opgehangen aan een nieuwswaardig moment.

Voor de internationale beurzen wordt dus nauw samengewerkt met PropertyEU en nationaal was dit vorig jaar het geval met VG Visie. Hier kan nu ook gekeken worden naar de mogelijkheden tot samenwerking met één van de andere bladen.

Relatiemanagement en free publicity

Uiteraard geldt dat een persaanpak in principe ad hoc is en gericht op free publicity. Hiervoor wordt nauw samengewerkt met voorlichting bij het bepalen van prioriteiten en persmomenten.

Een goede relatie met de vastgoedpers zorgt er echter voor dat kansen worden gesignaliseerd, interesse gepeild en Den Haag als logisch aanspreekpunt geldt bij vragen over de Nederlandse markt. Daarnaast zorgt die relatie er ook voor dat Haagse verhalen worden opgepikt.

Structurele afspraken

Naast de afspraken die lopen of gemaakt gaan worden rondom beurzen is het handig om ook bij Vastgoedjournaal (dat louter digitaal is en vrij goed gelezen wordt) wat inbreng te kunnen leveren die verder gaat dan de free publicity.

Daarom wordt gekeken naar een samenwerking waarbij we 4x per jaar input kunnen aanleveren op onderwerpen die wij van belang achten. Deze input kunnen we volledig zelf redigeren. Als we dat goed timen zodat het aansluit bij het thema van de maand, blijven die artikels dan telkens een maand lang prominent zichtbaar op de site. In ruil voor die betaalde plaatsing zullen ook inspanningen geleverd worden om Den Haag consequent de kans te geven om de juistheid van artikels te controleren en om reacties te formuleren op actuele issues.

Platforms en speciale uitgaven

Daarnaast is geld gereserveerd om in te zetten op platforms, zoals vestigingslocaties (nationaal), of publicaties, zoals top investors (internationaal) die Property EU aanbiedt. Afhankelijk van het aanbod aan projecten en het soort van exposure dat we willen moet hierin nog een keuze gemaakt worden.

e. Communicatiemiddelen

In praktijk blijkt dat investeerders vaak dezelfde vragen hebben over bv. bevolkingsprognoses en groei maar ook over de samenstelling van wijken in Den Haag. Het lijkt nuttig om een digitaal en gedrukt product uit te brengen dat deze informatie bundelt op een mooi vormgegeven manier.

Ook kan gekeken worden of diezelfde informatie kan vermeld worden in de transformatiecatalogus die gemaakt is. Idealiter worden beide op dezelfde manier vormgegeven.

f. Begroting

Begrootte uitgaven vastgoedpositionering 2016	
Vastgoedbeurzen	
MIPIM	€ 45.870
Provada	5.1.2.b
Expo Real	
Totaal beurzen	
G4 positioneringstraject	
5.1.2.e rankings offensief	
5.1.2.e cities rapport	
Communicatiemiddelen	
Internationale investors briefings	
Zichtbaarheid vastgoedmedia en platforms	

Property EU	
<i>Platforms/publicaties met zichtbaarheid voor projecten Vestigingslocaties/top investors...</i>	5.1.2.b
<i>Property Who's Who (5 vermeldingen)</i>	
Samenwerking vastgoedjournaal	
Samenwerking met een partner in aanloop naar Provada	
Communicatiemiddelen stad	
Brochure projecten en gebieden en eventueel film	
Relatiemanagement	
Eigen ontvangsten (zoals VOR)	
Samenwerking VSH	
Vastgoedlounge ADO (betaald door afd. econ.)	
<i>Totaal overige communicatie-uitgaven</i>	
Totaal	

g. Bijlage

Verwachte kosten beurzen