

A portrait of Friso de Zeeuw, a middle-aged man with grey hair and glasses, smiling. He is wearing a dark blazer over a blue and white checkered shirt. He is standing outdoors in front of a brick building with a white door frame. The background is slightly blurred.

Friso de Zeeuw: **Houd focus op waar het echt om gaat bij gebiedsontwikkeling**

Hoe maakbaar zijn gebieden? Welke invloed hebben trends als circulair bouwen en tiny houses op gebiedsontwikkeling? CorporatieGids Magazine ging op bezoek bij **Friso de Zeeuw**, de kersverse afgezwaaide emeritus hoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de **TU** in Delft, voor het antwoord.

"Circulair bouwen is oude wijn in nieuwe zakken en tiny houses zijn een mini-randverschijnsel dat afleidt van de hoofdzaak."



Friso de Zeeuw. Wie zijn gelijknamige website ‘frisodezeeuw.nl’ bezoekt, kan er zich een tijd lang kostelijk vermaken met informatie over uiteenlopende onderwerpen. Bijvoorbeeld over zijn passie voor het behoud van de weidevogelstand, zijn rol als ceremonieel voorzitter en drummer van meezingkoor Waterland en natuurlijk over zijn unieke maar kleine DDR-museum, thuis in zijn omgebouwde garage. Maar primair bericht de website over zijn veertig jaar professionele ervaring op het vlak van ruimtelijke inrichting en de rol van de markt en overheid daarin. Van 1998 tot 1 mei 2016 was Friso directeur Nieuwe Markten bij BPD (voorheen Bouwfonds Ontwikkeling), de grootste project-ontwikkelaar van Nederland. Tot eind 2017 was hij de eerste praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft. In die hoedanigheid schreef hij het boek ‘Zo werkt gebiedsontwikkeling’. Want, hoe werkt dat, gebiedsontwikkeling? Welke trends en ontwikkelingen hebben invloed op de maakbaarheid van gebieden?

Beperkte maakbaarheid

“De maakbaarheid is beperkt,” begint Friso het gesprek. “Neem het project Blauwestad ten oosten van de stad Groningen. Wat mij betreft is dat het bewijs dat locatie-afhankelijkheid in gebiedsontwikkeling groot is. Het programma met luxe woningen was veel te rooskleurig en dat is ook

gebleken. Blauwestad is een icoon van de grenzen van gebiedsontwikkeling. Hoofdoorzaak? Een mismatch met de markt en gebrek aan terugvalopties en flexibiliteit.”

Conjunctureel of structureel

Volgens Friso maakte de vakwereld in de crisis de fout door conjuncturele en structurele veranderingen door elkaar te halen. “De ruimtelijke economie is redelijk autonoom en minder voorspelbaar dan we graag zouden willen. Nu zijn steden en stedelijke regio’s enorm populair, maar vijfen-twintig jaar geleden was dat nog niet zo. Ik vraag mij ook af of het zo blijft of dat er opnieuw suburbanisatie volgt. We weten het niet. De ongelimiteerde hosanna over de stad vraagt om rationalisatie.”

Beleving

Van de andere kant is ook gebleken dat het aanbieden van prachtige kavels voor weinig geld in de perifere gebieden niet per definitie een aanzuigende werking heeft, weet Friso. “De uitstraling van de grote en kleine steden in de regio, de bereikbaarheid van voorzieningen, werk en opleidingen en ook het imago – de beleving – bepalen de aantrekkelijkheid als woonplaats. Neem Almere. Meer dan de andere plaatsen rond Amsterdam is deze gemeente afhankelijk van de economische conjunctuur en de druk op de woningmarkt in Amsterdam. In de crisistijd was de woningmarkt daar helemaal in elkaar gedonderd en nu zie je weer een forse opleving. Met zijn zwakke imago blijft Almere echter kwetsbaar voor conjuncturele schommelingen.”

Focus versus hobby

Conjunctuur of structureel: gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen moeten het gebiedsontwikkeling-ijzer smeden nu het heet is, adviseert Friso. “Wil je profiteren, dan moet je snel acteren. Paradoxaal, want gebiedsontwikkeling impliceert juist een lange termijn. Waar kan je verantwoord versnellen? Houd focus op wat essentieel is en wat als ‘gehobby’ kan worden bestempeld. Ga ik als corporatie samen met de gemeente op zoek naar een locatie voor een paar tiny houses of ga ik voor die dertig energie-neutrale sociale huurwoningen? Dat laatste natuurlijk, maar dit soort keuzes worden zelden expliciet gemaakt. Besef dat de gemeentelijke ambtelijke organisatie is uitgedund en dus simpelweg beperkt tijd en capaciteit hebben.”

Gemeenten moeten zich op hun beurt beperken tot hoofdlijnen en niet teveel voorschrijven, zegt Friso. “Ze willen te vaak op de stoel van de woningcorporatie gaan zitten. Doe dat niet en ‘ontslak’: stop met het sturen van oneindig lange e-mails en bel elkaar gewoon op. Als je wilt versnellen gaat het vaak om dit soort basale dingen.”

Corporatie-bashen

Friso begrijpt dat het op die stoel willen zitten mede is veroorzaakt door de schandalen die de sector in het recente verleden hebben geteisterd. “We zijn het corporatie-bashen inmiddels wel voorbij en met Kajsa Ollongren als nieuwe minister van Wonen aan het roer lijkt de relatie weer wat te ontspannen. Zij heeft een eerste stap gezet om corporaties te ontdoen van de bureaucratische tsunami die over ze heen is gerold. Corporaties krijgen mogelijk zelfs weer wat meer ruimte om te acteren.”

Vakgebied nauwelijks veranderd

Terugkijkend op ruim veertig jaar werkervaring in gebiedsontwikkeling vindt Friso het vakgebied in essentie nauwelijks veranderd. “Dat is ook logisch, want gebiedsontwikkeling interenieert in vastgoed en daarmee in de vermogens van woningcorporaties, particuliere- en institutionele beleggers, overheden en andere bedrijven. Het gaat om langetermijn-investeringen. Een investeerder in gebiedsontwikkeling moet uiteraard altijd voldoen aan de wensen van zijn afnemers en moet op drie fronten scoren: hij moet omgevingskwaliteit leveren, draagvlak weten te bereiken en de business case zien rond te krijgen, inclusief de financiering. De exameneisen zijn pittig. Ruimtelijke- en milieukwaliteit staan nadrukkelijker op de agenda, evenals het verkrijgen van draagvlak bij de politiek en in de maatschappelijke arena. Ook de business case van gebiedsontwikkeling is binnenstedelijk lastiger omdat de subsidies grotendeels zijn weggegeven, met name het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing. Het zou mooi zijn wanneer een groter deel van de verhuurderheffing beschikbaar zou komen voor stedelijke vernieuwing.”

Tiny housing

Waar in de methode van gebiedsontwikkeling volgens Friso in essentie weinig is veranderd, reageert hij toch fel op trends als tiny housing. “Ik blijf ageren tegen de overdreven aandacht voor dit soort nichemarkten omdat het afleidt van de hoofdzaak. Gebiedsontwikkeling is soms gewoon ploeteren en dat is misschien minder sexy dan tiny housing. Maar kom op, je moet een pipo-kar niet verwarren met woonwensen. De meeste mensen op de wachtlijst willen ‘gewoon’ wonen in een buurt waar ze zich thuis voelen. De echt wezenlijke veranderingen, zoals de energietransitie en de klimaatadaptatie moeten we natuurlijk wel meenemen in de plannen.”

Klein wonen geen trendbreuk

Hij vervolgt: “Je moet strategisch bouwen: wat zijn goede aanvullingen op de bestaande voorraad, naar welke woningen is ook op de lange termijn vraag? Door de overspannen woningmarkt in grote delen van het land is verkopen en verhuren momenteel niet moeilijk. Op de meest populaire locaties in Amsterdam en Utrecht bepaalt de portemonnee

echter de grootte van de woning en niet de woonbehoefte.” Het onderzoek van Stec dat concludeert dat er een trendbreuk is naar klein wonen is dan ook lulkoek, vindt Friso. “Klein wonen is zuiver portemonnee-gedreven en geen trendbreuk in de voorkeur van mensen. In ons land willen ook de meeste een-persoonshuishoudens wel degelijk minimaal zestig vierkante meter, met een extra slaapkamer of een werkruimte.”

Propaganda

In Nederland bestaat volgens Friso een ongezonde grote hang naar nieuwe dingen. “Dat resulteert erin dat we met de verkeerde dingen bezig zijn, dat mensen fout worden ingezet en dat er ook in de verkeerde dingen wordt geïnvesteerd. In dat kader vind ik circulair bouwen ook bijna een staaltje propaganda. Het hele circulaire denken en recycleren



Friso de Zeeuw is auteur van het boek ‘Zo werkt gebiedsontwikkeling’. In dit rijkelijk geïllustreerde handboek, compleet met verhelderende schema’s en talloze praktijkvoorbeelden, komen alle aspecten van het vakgebied aan de orde. In begrijpelijke, nuchtere taal worden systeem, proces, inhoudelijke aspecten en persoonlijke competenties besproken. Modieuze opvattingen en praktijken die vakgebieden ondermijnen, stelt Friso onbarmhartig en ironisch aan de kaak. ‘Zo werkt gebiedsontwikkeling’ is een uitgave van de praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft in samenwerking met Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling (SKG). ISBN: 9789082781106

heeft zijn grondslag in het Nationaal Milieubeleidsplan van 1989, dat toen internationaal als baanbrekend gold. Als je de marketinglaag van circulair bouwen afschraapt, blijft het een voortgezette beweging om bouwmaterialen steeds iets duurzamer in te zetten. Niets nieuws onder de zon. Helemaal prima natuurlijk, maar niets om over te hyperventileren."

Smart cities

Ook een snelle verandering van de stad naar smart cities, waar nieuwe technologieën de doorslag geven in het leefbaar houden van de stad, ziet Friso niet snel gebeuren. "Ik geloof er niets van. Als het bijvoorbeeld gaat om het klimaatbestendiger maken van de stad geloof ik in het groener maken van de stad. Of retro-maatregelen zoals de terugkeer van de ouderwetse stoep, zodat de rijbaan het water gericht kan afvoeren. Wat wel wezenlijk verandert is mobiliteit, de auto wordt uit de binnensteden verdrongen en dat zorgt voor een nieuw evenwicht."

IoT-snufjes

Ook op huizen die vol hangen met IoT-snufjes heeft Friso het niet zo. Hij lacht: "Een tijdje geleden had zo'n smart home van de NRC-correspondent in Berlijn een vastloper: geen warm water, geen stroom en niemand die het kon repareren. Mensen maken zich veel te afhankelijk van appjes en tools. Het is nog ongezond ook, kom gewoon van die bank af en doe zelf de gordijnen open. Voor ouderen kan domotica en zorgtechnologie natuurlijk wel degelijk nut hebben, maar voor gezonde mensen vind ik het quasi-comfort."

BIM

Ondanks zijn bedenkingen bij smart cities en smart homes ziet Friso wel een rol weggelegd voor innovatie en technologie in gebiedsontwikkeling. Als voorbeeld noemt hij BIM. "BIM als platform waarin alle betrokken partijen efficiënt kunnen samenwerken is fantastisch. In een paar minuten zijn allerlei planvarianten in detail te zien en doorrekenbaar. Nu kost dat nog drie weken en een hoop centen." Maar alle ICT-tools en Big Data ten spijt adviseert Friso toch vooral ook in buurten rond te lopen en met bewoners te praten. "De beleving van mensen is niet met algoritmes op te halen. Besteed je tijd ook aan persoonlijke gesprekken en grasduin niet alleen in nullen en enen. Kom achter dat scherm vandaan."

Bloemkoolbuurt

Smart cities als radicaal concept, tiny houses, circulaire gebiedsontwikkeling, het zijn modegrillen die volgens Friso van de hoofdzaak afleiden. Maar waar gaat het volgens de gebiedsontwikkeling-expert dan wél naartoe? Ondanks zijn veertig jaar ervaring vindt Friso het van hoogmoed getuigen om desgevraagd 'wonen in 2050' te voorspellen. "We weten het simpelweg nu nog niet. Over 2030 durf ik wel een reëel



beeld te schetsen, namelijk dat er in de essentie van het wonen nog steeds niet veel zal zijn veranderd. Wonen is een wonder van stabiliteit. De druk op de stedelijke regio's zal zijn toegenomen en het aantal een- en tweepersoons huishoudens verder gegroeid. Deze laatste groep heeft misschien wat minder ruimte nodig, maar niet de helft zoals nu soms wordt geschetst. De betere bloemkoolbuurten uit de jaren zeventig kunnen in de herhaling als moderne tuinsteden. Ook zal er wellicht sprake zijn van een iets hogere bebouwingsdichtheid en wat meer appartementen. Deze bloemkoolwijken zullen dan waarschijnlijk wel communities worden genoemd," grapt Friso.

Corporatie stabiele factor in nieuwe crisis

"Voor woningcorporaties is in wijkontwikkeling een belangrijke rol weggelegd," vervolgt Friso. "Zij zijn de stabiele factor en dat is hard nodig in de nieuwe crisis, die zich vroeg of laat weer gaat voltrekken. Daar moeten we het nu over hebben, want de vorige crisis was heel diep. In een nieuwe crisis kunnen corporaties voor de broodnodige continuïteit en stabiliteit zorgen. Laten we hopen dat de politiek dat tijdig voorziet." ■