

23-12-24

Yacht event: 'duurzaamheid in gebiedsontwikkeling – versnellen met impact'

Hoe een keynote over gebiedsontwikkeling veranderde in een inspirerend groepsgesprek

Een keynote die al na enkele minuten veranderde in een levendig groepsgesprek. Een zaal vol kritische professionals en opdrachtgevers, die geen blad voor de mond namen. En een spreker die lachend toegaf: "Dit was veel leuker dan een voorbereid verhaal afdraaien!" Het event van Yacht Construction & Engineering op vrijdag 29 november 2024 over duurzame gebiedsontwikkeling bood een middag vol onverwachte wendingen, scherpe inzichten en inspirerende discussies. Friso de Zeeuw, bestuurder, adviseur en emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling TU Delft, bracht met zijn realistische blik de discussie op gang. Lees mee over een middag die álle aanwezigen aan het denken zette.



“Wie o wie heeft nog een vraag? Niemand? Je gaat toch niet zeggen dat ik alsnog mijn keynote kan afmaken?” Dat waren de woorden die gastspreker Friso de Zeeuw – voormalig praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling aan de TU Delft en nu actief als adviseur en in een tiental bestuursfuncties – na dik 3 kwartier lachend sprak. Want wat begon als een gestructureerde keynote, werd al na 5 minuten een inspirerende groepsgesprek.

Op je eigen manier impact maken

De zaal was gevuld met een diverse groep aanwezigen. Van Yacht-trainees en interim-

professionals in ruimtelijke ordening tot een aantal stakeholders van diverse gemeenten. Thomas Mogendorff, directeur Yacht Engineering, trapte de middag af: “De publieke en private sector hebben elkaar nodig om écht impact te maken. Dat is wat Yacht uniek maakt: we verbinden beide werelden om samen te werken aan een beter Nederland.” Thomas benadrukte dat duurzaamheid een brede opgave is, waarbij iedereen op een eigen manier kan bijdragen. “Het gaat erom dat je kijkt naar wat jij vanuit jouw expertise kunt doen”, zei hij. Een mooie aanzet voor de rest van het programma.

Op zoek naar realistische mogelijkheden Ondanks de onverwachte wending die de middag nam, was de centrale boodschap van Friso kraakhelder: het versnellen van duurzame gebiedsontwikkeling vraagt om een balans tussen idealisme en realisme. Bekend om zijn scherpe analyses en pragmatische aanpak, benadrukte hij het belang van het maken van beleidskeuzes die in de praktijk standhouden. “Het gaat om het vinden van realistische mogelijkheden om de opgaven van morgen en overmorgen goed aan te vliegen.”

De zin en de onzin van duurzame gebiedsontwikkeling

“Versnellen in gebiedsontwikkeling, vooral in de woningbouwopgave, is een actuele en urgente opgave”, ging Friso verder. “In de maatschappij en zeker bij dit kabinet heeft het een grote prioriteit.” Maar in de praktijk zijn er veel factoren die leiden tot de vertraging van gebiedsontwikkeling. Een van die aspecten noemt hij ‘het drama van de goede bedoelingen’. We willen heel veel: duurzaam bouwen, water- en bodemsturend werken, circulariteit, biodiversiteit, mobiliteitshubs creëren ... Het is té veel om te bekostigen en te realiseren binnen de relatief kleine schaal van gebiedsontwikkeling. “Dat werkt niet”, legde hij uit. “We stellen we steeds hogere kwalitatieve eisen, wat de kosten verder doet stijgen. Tegelijkertijd willen we betaalbare woningbouw, waardoor we dus lang niet alle kosten kunnen verwerken in de afzetprijzen”, aldus Friso.

Prikkelende vragen

Met die aftrap zette Friso de toon voor een realistisch, inspirerend gesprek over duurzame gebiedsontwikkeling. Prikkelende vragen en scherpe analyses uit het publiek leidden tot een reeks waardevolle inzichten. De discussie zoomde in op uitdagingen zoals financiering en het omgaan met duurzame ambities. Een greep uit de vragen die tijdens deze dynamische discussie voorbij kwamen.



Vraag uit het publiek: "Is de huidige woningbouwcrisis dan niet eigenlijk een financiële crisis?"

Friso's antwoord: "Deze vraag raakt aan een bredere, actuele discussie: kunnen we naar een ander financieel model van gebiedsontwikkeling? Dan hebben we het over modellen als 'Waardegedreven gebiedsontwikkeling' of 'Samen Slim', die bij een deeltje van de vakwereld in de mode zijn. Deze concepten klinken sympathiek, maar de kern is dat de aanhangers hun eigen - veelal - exorbitante ambities door anderen willen laten betalen. Het is doorsturen van de factuur naar een ander die dan wel mee mag sturen. Dat werkt zo niet in de praktijk; partijen zoals zorgverzekeraars gaan echt niet meebetalen aan een park omdat door wandelen te bevorderen je de inwoners weghoudt bij de dokter. Naar mijn idee is dit een fata morgana. In theorie een prachtig idee, maar praktisch gezien onhaalbaar. Het is tien jaar geleden ook al een keer geprobeerd, onder het motto 'Gebiedsontwikkeling 2.0'. Niets van terecht gekomen. Dus laat je niet verblinden door hippe termen en mooie, theoretische verhalen, maar focus op haalbare oplossingen. We blijven in mijn optiek aangewezen op het klassieke model van kosten en opbrengsten in balans brengen, waarbij kosten voor gebiedsontwikkeling primair gedekt worden door directe opbrengsten, met eventueel subsidies."



De vijf - naar het oordeel van Friso - beste discussianten ontvingen zijn handboek 'Zo werkt gebiedsontwikkeling'

Vraag uit het publiek: "Hoe kunnen we alle duurzaamheidsaspecten meenemen in gebiedsontwikkeling zonder de kosten af te schuiven op toekomstige generaties?"

Friso's antwoord: "Een wezenlijke vraag. Bij sommige aspecten - zoals wonen en groen - kunnen we naar mijn idee toekomstgerichte keuzes nu al bijna volledig meenemen. Maar bij andere zaken, zoals wateroverlast door hoosbuien wordt het soms lastiger. We kunnen nu niet alles oplossen voor de verre toekomst. Volgens mij moeten we daarin grenzen trekken, anders maken we projecten te gecompliceerd en onbetaalbaar. De vraag blijft daarom voor mij: hoe

ver kijken we vooruit, welke risico's vinden we acceptabel en welke scenario's hanteren daarbij?

Neem het voorbeeld van eventuele overstromingen. Voor het plan Vijfde Dorp in de gemeente Zuidplas, met 8.000 woningen, eist het waterschap 20 cm. extra ophoging, boven de gangbare norm; kosten: circa 15 miljoen euro. Die eis is gewoon overtrokken. En het waterschap betaalt niet mee. We kunnen wel allerlei maatregelen treffen voor een onwaarschijnlijk risico in de verre toekomst, maar er moet nu betaald worden. Soms moeten we accepteren dat de volgende generaties een deel van de opgave oppakt, met hun eigen middelen en inzichten."

Vraag uit het publiek: "Waarom maken we geen gebruik van extra belastingmiddelen om duurzaamheid in gebiedsontwikkeling te versnellen?"

Friso's antwoord: "Het klinkt logisch, maar de vraag is of we er als collectief meer belastinggeld voor over hebben om dit op grote schaal te realiseren. Het is antwoord is nee; er is in de verste verte geen meerderheid in politieke arena die deze keuze maakt."

Vraag uit het publiek: "Ligt de focus dan niet op het vinden van een balans tussen volume en kwaliteit?"

Friso's antwoord: "Je schetst het goed: het gaat inderdaad om een balans. In de Tweede Kamer én in het land zie je dat de frustratie groeit rondom trage woningbouw groeit. We hebben al meer dan tien jaar bouw-doelstellingen die niet worden gehaald. Daardoor groeit de druk: "Al die kwaliteitseisen? Laat ze maar vallen! Met moeten rap nieuwe locaties aanwijzen, bouwen en doorrrr." In die radicaliteit ben ik het niet eens. We hebben in Nederland een sterke planningstraditie waarin we rekening houden met diverse belangen en met omgevingskwaliteit. Die moeten we niet zomaar opzij schuiven. Aan de andere kant kunnen we ook niet blijven stapelen en steeds meer eisen toevoegen - dan blokkeren we de voortgang. En dan wordt de roep om de impasse resoluut te doorbreken alleen maar groter. De uitdaging is het vinden van een evenwicht waarin we voldoende bouwen, maar op een manier die verantwoord is voor de lange termijn."

Vraag uit het publiek: "Wordt er genoeg gekeken naar de mogelijkheden in steden, zoals het optoppen van gebouwen, renovatie of het herbestemmen van oude industrieterreinen?"

Friso's antwoord: "Ik denk van wel. Soms gaat de verdichting te ver. Het roept ook de vraag op: wat is de woningvraag van de toekomst? Veel Nederlanders geven nog steeds de voorkeur aan een grondgebonden woning met een tuin. Er is geen enkele aanwijzing dat in de toekomst anders wordt. Dat is een cultureel gegeven dat niet snel verandert.

In de vakwereld kennen we al langer een doorlopende discussie tussen twee visies. De ene zegt: zet in op binnenstedelijke verdichting met kleinere appartementen. De andere zegt: ga vooral bouwen op uitleglocaties, met wat ruimere woningen. We staan voor een nieuwe generatie plannen, met een combinatie van beide opties. Ik vind dat het accent in het afgelopen 15 jaar wat te veel op binnenstedelijk heeft gelegen; dat gaat nu veranderen. Wat dat betreft is het nu een boeiende tijd, omdat er veel plannen boven de markt zweven die in 2025 moeten neerdalen op aarde."

Vraag uit publiek: "Wat is uw visie op het integreren van mobiliteit in gebiedsontwikkeling, en thema's als deelmobiliteit en parkeerhubs?"

Friso's antwoord: "Je ziet dat zowel het ov als de auto-infrastructuur de woningbouw niet kan bijhouden. Mobiliteitshubs en deelmobiliteit worden vaak gepresenteerd als dé oplossing, maar ze vormen maar een stukje van de oplossing. En ze zijn financieel niet altijd haalbaar. Een plek in een parkeerhub kost bijvoorbeeld € 25.000, terwijl de maandelijkse kosten die je aan bewoners kunt doorberekenen veel lager liggen. Dat gat is moeilijk te overbruggen. Het is goed dat veel binnensteden autoluw worden gemaakt. Maar elders neemt het autogebruik nog steeds toe.

Mobiliteitshubs, deelmobiliteit en snelfietsen blijven mijns inziens daarmee een stukje van de oplossing, maar toch wel essentieel. De deelmobiliteit groeit wel, vooral in stedelijke gebieden, maar blijft per saldo klein. En ik zie dat de komende jaren ook niet erg veranderen. Wat ik wel zie zitten, is meer focus op eenvoudige, haalbare stappen. Denk aan het verbeteren van busverbindingen met vrije busbanen, vooral in middelgrote steden. Ook kleine prikkels - zoals een financiële stimulans om mensen in woon-werk-verkeer vaker voor het ov of de fiets te laten kiezen - kunnen bijzonder effectief zijn. Inzetten op maatregelen die aansluiten bij de praktijk en de beleving van mensen, dat is mijn betoog."

Het belang van realisme

De interactie liet zien hoe divers de uitdagingen én visies in gebiedsontwikkeling zijn. Friso sloot af met een lach: "Dit was geen keynote, maar een groepsgesprek. En dat is veel leuker! Op wonderbaarlijke wijze hebben we alle topics die aan de orde wilde stellen toch besproken."

Hij herhaalde ook nog eens zijn kernboodschap: "Als je aansluit bij de realiteit en van daaruit stappen voorwaarts maakt, kom je het verst, met de juiste coalities. Cynisme is daarbij killing, maar realisme van groot belang. Je moet perspectieven blijven zien en kleine stappen naar verbetering willen maken."

Impact maken in duurzame gebiedsontwikkeling

Of er nog gespreksstof over was na deze unieke keynote? Absoluut! Tijdens een interactieve sessie bogen de deelnemers zich over uitdagende stellingen, waarbij ze het debat voortzetten. De middag eindigde in een ontspannen sfeer, met een goedbezochte netwerkborrel waar de gesprekken nog lang doorgingen.