



Service Magazine TU/e *

19 februari 2025

Van Crisis tot Kans: Friso de Zeeuw over de Evolutie van Binnenstedelijke Transformatie

De menselijke factor is cruciaal. Er is behoefte aan sterke projectleiders of 'gebiedsregisseurs' die verschillende partijen samenbrengen en de regie kunnen voeren over complexe projecten. Deze mensen moeten assertief, daadkrachtig en creatief zijn en in staat zijn om anderen bij te sturen in het geval ze niet leveren. Ze spelen een sleutelrol in het verbinden van uiteenlopende belangen en - belangrijker nog - zorgen dat projecten daadwerkelijk gerealiseerd worden.

Friso de Zeeuw

In 2011 schreef Friso de Zeeuw, destijds hoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft en voormalig directeur bij BPD, een spraakmakend artikel voor de 19e editie van SERVICE Magazine. Met zijn brede ervaring als jurist, bestuurder en adviseur pleitte hij voor een goedkopere, flexibelere en vraaggerichtere aanpak van binnenstedelijke herstructurering. Nu, meer dan een decennium later, blikken we met hem terug op die tijd en bespreken we de lessen die sindsdien zijn geleerd.

Tijdens een uitgebreid interview reflecteren we op de uitdagingen en kansen die zich in de afgelopen jaren hebben voorgedaan binnen stedelijke verdichting en herstructurering. Friso deelt zijn visie op wat er is veranderd in de aanpak van gebiedsontwikkeling en bespreekt de actuele thema's, zoals verduurzaming, woningnood en de veranderende dynamiek tussen overheden en marktpartijen. Uiteindelijk wijst hij ons opnieuw de weg naar de toekomst van stedelijke ontwikkeling.

Vraag: Uw artikel uit 2011 over binnenstedelijke herstructurering zette een duidelijke oproep neer voor een goedkopere, flexibelere, en vraaggerichtere aanpak in gebiedsontwikkeling. Hoe kijkt u terug op die analyse, en welke van de toen geschetste oplossingen ziet u vandaag de dag terugkomen in de praktijk?

Antwoord: Je moet dat artikel natuurlijk in de tijd plaatsen. Dat was 2011, midden in de crisis die begon na het faillissement van Lehman Brothers in 2008. De economische dip duurde tot 2014 en trof ook de binnenstedelijke ontwikkeling zwaar. Destijds leek de vraag naar woningen compleet te verdwijnen. Dit leidde tot een grootschalig en desastreus misverstand: iedereen dacht dat er geen woningbehoefte meer was. In werkelijkheid was die vraag er nog steeds, maar tijdelijk onder de oppervlakte verdwenen. Het erkennen van deze verborgen vraag was destijds ongewoon en controversieel.

Een belangrijke uitdaging was hoe investeringen te stimuleren in een markt met weinig vraag en lage opbrengsten. Dit bracht ons tot de conclusie dat gebiedsontwikkeling goedkoper, sneller, en vraaggerichter moest worden. In tijden van een geringe vraag moet je nauwkeurig afstemmen op wat wél mogelijk is. Vandaag de dag, met een hoge vraag naar woningen, is dat specifieke aspect minder prominent. Nu staan tempo maken, verhoging van de productie en de betaalbaarheid van de woningen centraal. Desondanks zijn de meeste tips uit dat artikel nog steeds relevant. Ik noem dan met name dat de financiële haalbaarheid in een vroeg stadium moet worden berekend, zodat te dure locaties bij voorbaat worden uitgesloten. En dat verdichten niet altijd de beste optie is. Lagere dichtheden kunnen nog steeds financieel aantrekkelijker zijn als ze beter aansluiten op de vraag.

Wat me ook opvalt, is dat ik in het artikel destijds de verdichting in naoorlogse wijken mogelijk heb onderschat. We associëren binnenstedelijke herontwikkeling vaak met stationsgebieden of bedrijventerreinen, maar grote sociale woningwijken uit de jaren '50 en '60 in lage dichtheden bieden ook kansen. Daar kan verdichting op een verantwoorde manier plaatsvinden. Dat inzicht is sindsdien sterker geworden. Voorzichtigheid is wel geboden, want te ver gaande verdichting, ten koste van de groene omgeving, ligt op de loer.

Vraag: U sprak over de uitdaging om ambities bij te stellen, in plaats van ons te richten op torenhoge ambities. De gebiedsontwikkeling KnoopXL heeft alles weg van een 'toren' hoge ambitie. In hoeverre is het dan gelukt om onze ambities bij te stellen in de afgelopen jaren?

Antwoord: Voor de crisis zagen we vaak grootschalige, starre plannen zoals het stationsgebied in Delft. Dit was destijds een groots en meeslepend project, maar de economische crisis dwong tot flexibiliteit. Het oorspronkelijke plan stortte in, marktpartijen trokken zich terug, en uiteindelijk werd het gebied in deelplannen gerealiseerd. Dit onderstreept de invloed van economische conjunctuur op binnenstedelijke ontwikkeling en de noodzaak om plannen crisisbestendig te maken.

Bij hoogbouw zoals KnoopXL speelt een andere uitdaging: het kostenplaatje waartegenover te weinig opbrengsten staan. Elk extra niveau boven de zesde verdieping verhoogt de bouw- en installatiekosten significant. Hoogbouw kan dan economisch gerechtvaardigd worden door aanmerkelijk hoge prijzen op populaire locaties. Vaker geven in Nederland stedenbouwkundige en bestuurlijke wensen de doorslag: men ambieert meer hoogstedelijke allure. In een grote stad als Eindhoven, lijkt mij dat wel op zijn plaats. Maar middelgrote steden moeten oppassen dat overmatige verdichting niet leidt tot verlies van lokale identiteit of draagvlak bij de bevolking.

Vraag: In het kader van 'beter goed gejat dan slecht bedacht' stelde u voor dat we vaker goede gebiedsontwikkelingen konden kopiëren in plaats van steeds nieuwe concepten te bedenken. U noemde hierbij dat catalogusbouwen een succes is. Dit zijn gestandaardiseerde

woningen die uit een zogenaamde catalogus samengesteld kunnen worden. Kunnen we vandaag de dag spreken van catalogusgebiedsontwikkelingen?

Antwoord: Gebiedsontwikkeling blijft een locatie-specifiek proces, afhankelijk van factoren zoals de huidige situatie, de geschiedenis van een plek, en het gewenste programma. Dit maakt standaardisatie lastiger. Toch zien we voorzichtig een verschuiving dankzij technologische innovaties zoals Artificial Intelligence. Daarmee kunnen varianten sneller worden gegenereerd. Wat vroeger maanden duurde, kan nu in enkele minuten worden gedaan. Dit biedt mogelijkheden voor efficiëntie en flexibiliteit zonder volledig afhankelijk te zijn van kopiëren.

Aanhakend op het item catalogusbouw: de industriële woningbouw maakt een opmars. Waar deze tussen 2009 en 2014 nauwelijks van de grond kwam vanwege de ingestorte vraag, zien we nu groei. Het begon 15 jaar geleden moeizaam, met de Morgenwoning van VolkerWessels, die nog nauwelijks variaties kende. Dominant zijn nu fabrieksmatig geproduceerde grondgebonden woningen, maar dat heeft zich inmiddels uitgebreid naar appartementen. Met landelijke typekeuringen en de relatie met ruimtelijke kwaliteit (welstand) en stedenbouwkundige plannen maken we geleidelijk aan stappen voorwaarts

Vraag: In uw boek sprak u over het belang van de kleinschalige stedelijke structuur. Hoe kijkt u hier tegenaan in het licht van grote verdichtingsprojecten zoals KnoopXL?

Antwoord: Eindhoven is een fascinerend voorbeeld. Dertig jaar geleden worstelde de stad met haar identiteit, maar nu is het een bloeiende regio geworden. Hoogbouw bij het station, zoals bij KnoopXL, past goed bij de behoeften van jonge, theoretisch opgeleide professionals die openbaar vervoer en fietsen prefereren.

Middelgrote steden hebben echter een andere dynamiek. Overmatige verdichting kan daar de kleinschalige, stedelijke structuur ondermijnen die vaak een belangrijk deel van de lokale identiteit vormt. Steden zoals Alkmaar, Haarlem, Zwolle, Deventer, Apeldoorn en Amersfoort moeten zorgvuldig balanceren tussen verdichting en het behoud van de authentieke woonmilieus. De kracht van Nederland ligt in de afwisseling tussen hoogbouw, laagbouw, en groen, en dat moet behouden blijven.

Vraag: Als u een nieuw artikel zou schrijven over binnenstedelijke herontwikkeling, welke uitdagingen zouden daarin absoluut centraal staan?

Antwoord: Drie punten zijn wat mij betreft cruciaal. Ten eerste moeten we met meer respect omgaan met bestaande bedrijventerreinen. Deze bieden werkgelegenheid en hun transformatie naar woongebieden brengt vaak hoge kosten met zich mee. Het behouden van een functionele mix van wonen en werken is essentieel.

Ten tweede blijft de stapeling van ambities een belangrijk aandachtspunt. Hoge duurzaamheidsdoelen en woonprogramma-eisen maken projecten financieel kwetsbaar. Daarnaast lopen vooral dure appartementen zonder voldoende voorzieningen, zoals parkeermogelijkheden, het risico minder goed te verkopen.

Tot slot is klimaatadaptatie een integraal onderdeel van toekomstige stedelijke plannen. Het omgaan met wateropvang en hittestress moet al vanaf het begin worden meegenomen. Groen en water zijn cruciale elementen om stedelijke projecten toekomstbestendig te maken.

Vraag: Wat zou uw belangrijkste advies zijn voor de volgende generatie vastgoedontwikkelaars en beleidsmakers?

Antwoord: Kritisch blijven is essentieel. Er zijn drie kernwaarden die altijd als leidraad zouden moeten dienen: gebruikswaarde, belevingswaarde, en toekomstwaarde. Gebruikswaarde verwijst naar de praktische bruikbaarheid en betaalbaarheid van een project voor de mensen van vandaag. Belevingswaarde richt zich op hoe mensen de ruimte ervaren, waarbij de inrichting van de openbare ruimte vaak belangrijker is dan de architectuur. Toekomstwaarde draait om duurzaamheid, zoals CO₂-reductie en klimaatadaptatie, zodat projecten ook op de lange termijn waardevol blijven.

De menselijke factor is cruciaal. Er is behoefte aan sterke projectleiders of ‘gebiedsregisseurs’ die verschillende partijen samenbrengen en de regie kunnen voeren over complexe projecten. Deze mensen moeten assertief, daadkrachtig en creatief zijn en in staat zijn om anderen bij te sturen in het geval ze niet leveren. Ze spelen een sleutelrol in het verbinden van uiteenlopende belangen en – belangrijker nog – zorgen dat projecten daadwerkelijk gerealiseerd worden. Dat kan niet altijd in harmonie en vergt soms een stevig conflict, met een gemeentelijke dienst, een projectontwikkelaar of bijvoorbeeld Prorail. Zo’n gebiedsregisseur kleurt niet altijd binnen de lijntjes anders boekt hij of zij geen resultaat.

Daarnaast waarschuw ik voor het overnemen van modieuze termen zoals ‘Waardegedreven gebiedsontwikkeling’ of ‘Samen slim’. Deze concepten klinken sympathiek, maar de kern is dat de aanhangers hun eigen exorbitante ambities door anderen willen laten betalen. Dat werkt zo niet in de praktijk. Dus laat je niet verblinden door hippe termen en mooie, theoretische verhalen. Maar focus op haalbare oplossingen, met een reëel beeld van kosten en opbrengsten. De vraag blijft altijd: wie heeft het financiële aapje op de schouder?

Over de auteur: Friso de Zeeuw

Friso de Zeeuw (1952) heeft een veelkleurige ervaring als wethouder, gedeputeerde, directeur bij BPD, jurist, organisatie-adviseur en hoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft. Momenteel is hij zelfstandig adviseur en bestuurder. Als voorzitter de adviesgroep ‘Stoer’ werkt hij nu op verzoek van minister Mona Keijzer aan een verstrekkend voorstel om de regelgeving voor de woningbouw te vereenvoudigen.



***Studievereniging SERVICE** is opgericht in studiejaar 1992-1993 en verbonden aan de master Urban Systems and Real Estate (voorheen Real Estate Management and Development) van de Technische Universiteit Eindhoven (TU/e). Sinds de oprichting zet SERVICE zich in om het gat tussen de studenten en het werkveld zo klein mogelijk te maken.