

Friso de Zeeuw:

'Nederland is nooit af'

Tegen de natuur van een groot ministerie in heeft men bij VROM niet lang hoeven nadenken om de leerstoel van de praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de faculteit Bouwkunde van de TU-Delft van de grond te tillen. 50 Procent van de kosten wordt door het ministerie betaald, de andere 50 procent door de marktpartijen AM, Bouwfonds, ING Real Estate en Johan Matser Projectontwikkeling. 'Daaruit blijkt dat bij minister Dekker (op het moment van het interview nog steeds aan het roer van VROM, red.) en Ineke Bakker, de directeur-generaal Ruimte, gebiedsontwikkeling echt hoog staat genoteerd', aldus de kersverse praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw.

Friso de Zeeuw is geen onbekende in de vastgoedwereld. Van zijn arbeidzame leven bracht hij dertien jaar door in een publiek-bestuurlijke functie en zo'n zestien jaar in de private sector. Maar al tijdens zijn studie bestuursrecht specialiseert hij zich in grondbeleid en ruimtelijke ordening. Zijn contact met zijn huidige werkgever – Bouwfonds MAB Ontwikkeling – dateert al van het begin van de jaren '80 van de vorige eeuw, toen hij gedurende een periode van acht jaar wethouder was van de gemeente Monnickendam. Een deeltijdbaan, zoals hij zelf zegt, naast zijn functie als beleidsmedewerker van de gemeente Amsterdam. 'Als wethouder voerde ik mede de plannen uit voor een langlopende gebiedsontwikkeling van zo'n 1500 tot 2000 woningen, een PPS tussen de gemeente en Bouwfonds', aldus De Zeeuw. Hij maakt vervolgens de overstap naar bureau Berenschot, om na vijf jaar gedeputeerde van de provincie Noord-Holland te worden. Friso de Zeeuw is inmiddels alweer acht jaar directeur Nieuwe Markten bij Bouwfonds MAB Ontwikkeling, een functie die om zijn persoon «heen werd gegroepeerd». Niet alleen houdt hij zich bezig met nieuwe markten – op dit moment bijvoorbeeld het segment «ouderen» – maar geeft hij mede sturing aan de strategie van Bouwfonds MAB Ontwikkeling en is hij het gezicht naar buiten. 'Als directeur Nieuwe Markten is het dus mijn taak te kijken welke ontwikkelingen er pre-

cies spelen en te beoordelen of ze commercieel aantrekkelijk zijn te maken of niet. We lopen daarbij niet achter iedere hype aan. Voor wat betreft het segment «ouderen» bijvoorbeeld: in Seniorenstad zien wij niets. Daarnaast behartig ik onze belangen bij de overheid. Dat doe ik ook als adviseur van het Neprom-bestuur. Overigens werkt dat alleen als je iets terugdoet. Ik voel me dan ook verplicht in te gaan op vragen van de overheid naar de kwaliteit van een voorstel of een wet. Op die manier krijg je een wisselwerking.'

Nu bent u aangetreden als praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling bij de tu-Delft afdeling Real Estate & Housing. Wat is jullie definitie van gebiedsontwikkeling eigenlijk precies, want over dat begrip bestaat nogal wat verwarring.

'Het gaat om een containerbegrip dat, onder andere onder invloed van het ministerie van VROM, die het heeft gekozen als opvolger van het begrip «ontwikkelingsplanologie», weer een revival beleeft. Komt zo'n begrip in de mode dan krijgt het verschillende inhouden. Voordeel is wel dat je er je eigen invulling aan kunt geven en er opportunistisch mee kan omgaan. Hier bij Real Estate & Housing hebben we het als volgt omschreven: plannen gekoppeld aan investeringen van overheid en markt en altijd met multifunctioneel. Dat laatste is een voorwaarde. Het gaat dus om wat grotere gebieden waarin wonen, winkels en kantoren worden gecombineerd. Voeg daar



infra bij en je komt langzaam maar zeker op het terrein wat wij hier gebiedsontwikkeling noemen. Een andere voorwaarde is dat het project complex moet zijn. Dat is al gauw het geval in ons land in termen van het aantal deelnemende partijen, inpassing en regelgeving.'

Hoe gaat u het praktisch invullen? Er zijn vijf doelstellingen geformuleerd die op zijn zachtst gezegd nogal ambitieus zijn, waaronder «uitstekend opdrachtgeverschap van overheid en marktpartijen». Dat gaat toch een stap verder dan het gebruikelijke «professioneel opdrachtgeverschap».

'Ik matig me altijd in de terminologie en heb het inderdaad liever over «professioneel opdrachtgeverschap», want je moet wel realistisch blijven. In de komende jaren zijn zowel aan de publieke als aan de private kant heel wat mensen nodig die dat professionele en misschien uitstekend opdrachtgeverschap kunnen vervullen. Daarmee raken we gelijk de kern van onze opdracht. We moeten de mensen vertellen hoe het in de praktijk werkt. Dat is heel eenvoudig gezegd, maar het is wel van belang om op een prettige, confronterende en soms wat relativerende manier te vertellen hoe de hazen lopen. Tijdens conferenties en debatten valt me op dat men over en weer nog steeds een verschillend beeld van elkaar heeft. Aan de kant van de overheid moet men, denk ik, dat beeld iets meer bijstellen dan aan de marktzijde. Ik doel dan niet op de ontwikkelingsbedrijven van de grotere steden. Zij krijgen weliswaar gedetailleerde opdrachten uit de politieke arena, maar weten precies hoe het werkt en wat ze van ons soort marktpartijen, die serieus gebiedsontwikkeling bedrijven, kunnen verwachten. Maar bij veel nieuw gekozen gemeenteraden en verse wethouders bestaan sterk uiteenlopende beelden, waarin te vaak een negatieve ondertoon domineert. Het enige antwoord hierop is: openhartig en volhardend vertellen

hoe de werkelijkheid in elkaar zit. Een bron van frustratie ontstaat als de overheid ambities niet bundelt maar stapelt. Een gemeente wil – hoe begrijpelijk ook – een plan met 30 procent sociale woningbouw en aansprekende architectuur en duurzaamheid en ondergronds parkeren. Vier dingen die samen meestal teveel van het goede zijn. Het werkt prohibitief voor de realisatie, terwijl de stad die kwaliteitsinjectie best kan gebruiken. Maatschappelijk en economisch gezien zijn deze plannen – noem het maar stadsreparaties – uiterst essentieel, maar er zit vaak teveel ruis op de lijn waardoor ze niet voortvarend totstandkomen.

Vertaald naar het opdrachtgeverschap: aan de kant van de overheid heb je mensen nodig die aan hun politieke bazen kunnen duidelijk maken dat er prioriteiten moeten worden gesteld en keuzes gemaakt. Niet alles kan. Zij zijn terughoudend met het verzinnen van allerlei gedetailleerde voorschriften en extra eisen, maar zijn wel in staat om met marktpartijen meer waarde te creëren en daarover goed te onderhandelen. Omgekeerd moeten de marktpartijen meer empathie aan de dag leggen voor hetgeen een gemeente wil. Ze moeten de wezenlijke publieke doelstellingen bevorderen door er in de plannen rekening mee te houden. Daarnaast mag de transparantie van marktpartijen naar mijn mening wat groter worden.'

Laten we eens wat dieper ingaan op het element «praktijk». Chris Zevenbergen (Dura-Vermeer) heeft eens gezegd weinig van de wetenschap te verwachten. Letterlijk zei hij: Het Delfts cluster heeft weinig contact met de bouwwereld en hun kennis is weinig van nut.

'De muren van deze TU zijn niet heilig. Ik lever bijvoorbeeld een bijdrage aan de opleiding «Master City Developer» in samenwerking met de Erasmus Universiteit in Rotterdam. De Neprom-leergang Conceptontwikkeling is een ander voorbeeld. En er komen ook vragen van gemeenten, provincies, van woningcorporaties, milieu-organisaties, Kamers van Koophandel en banken om daar ons verhaal te vertellen en een visie op een bepaald gebied te geven. Wij gaan samenwerken met de Praktijkacademie Gebiedsontwikkeling, een coproductie van Nirov, Habiforum en VROM. We kijken dus goed waar we de blijde boodschap kunnen uitdragen, de TU-Delft is daarbij de uitvalsbasis. De onderzoekskant – daar richt de kritiek van Zevenbergen zich op – willen we ook praktijkgericht maken door de evaluatie van praktijksituaties, zoals bijvoorbeeld het rood voor groen. Dit staat al jarenlang op de agenda en hier en daar wordt ook wel een project

gedaan, zoals Meerstad in Groningen. We willen nagaan hoe het met deze projecten loopt en ze evalueren. Daarnaast komt er de nieuwe Grondexploitatiewet, het nieuwe wettelijk kader voor de betaling aan publieke voorzieningen door marktpartijen die de grondexploitatie doen. Gelukkig staat centraal in deze wet dat men moet proberen het op privaatrechtelijke basis onderling eens te worden, met als stok achter de deur het publiekrecht. We willen nagaan hoe de wet straks in de praktijk gaat functioneren en hoe het werkt met de verevening. De ambities van gemeenten zijn wat dat betreft vaak groot. U kent de uitdrukking: grondexploitatie is geen flappentap.

Ook richten we ons op het buitenland, met name de praktijk in Groot-Brittannië. We hebben de indruk dat men daar verder is met de rolverdeling tussen overheid en private partijen. Publieke ontwikkelingsbedrijven zeggen in staat te zijn om mensen uit het bedrijfsleven aan te trekken en vast te houden, terwijl bij ons de stroom van de beste mensen omgekeerd is. Dat kan interessant zijn voor onze medesponsor VROM.'

Nog even terug naar het programma: is het niet te ambitieus voor een deeltijd-professor?

'We hebben bij de praktijkleerstoel ruimte ingebouwd voor een wetenschappelijk medewerker. We hebben daarvoor voor 50 procent reeds een uitstekende invulling gevonden. Dat helpt. Wanneer je geen inbedding hebt binnen de organisatie – in dit geval de faculteit Bouwkunde – ben je een eenling die een beetje in- en uitvliegt. Dat is niet effectief, maar wel moeten we uiterst selectief zijn in onze activiteiten.'

Tot slot leggen we Friso de Zeeuw de vraag voor waar hij denkt dat Nederland is na een periode van tien jaar praktijkhoogleraar. Naar verwachting is de inrichting van ons land nog lang niet af. 'Nederland is nooit af, al denken we dat soms even. We blijven prutsen, vernieuwen en slijpen. Van gebieden waarvan we zeggen dat het echte beheersgebieden zijn, zoals stukken van de Gooi- en Vechtstreek, zullen we er wat meer krijgen', aldus De Zeeuw, die voorziet dat het accent van onze economische activiteiten blijft liggen op de Randstad, de Brabantse Stedenrij en de uitlopers van dit gebied richting Gelderland. Elders voorziet De Zeeuw krimp. 'Mogelijk worden de tegenstellingen in Nederland – onderzoeken wijzen daarop – groter. Het blijft daarom noodzaak om impulsen te blijven geven aan de groei, de verandering en de dynamiek van de economie.' ■

De vijf doelstellingen van Gebiedsontwikkeling

Het met onderwijs- en onderzoeksactiviteit bevorderen van:

- uitstekend opdrachtgeverschap door overheid en marktpartijen voor gebiedsontwikkeling;
- het leggen van verbanden tussen disciplines, sectoren, markt en overheid;
- kwaliteitsbewustzijn, marktgerichtheid en tempo;
- randvoorwaarden op het gebied van wetgeving en opleiding;
- het leren uit de praktijk van projecten.



8

▲ OMSLAGARTIKEL:

Vergrijzing neemt ook in woningvoorraad toe

Wanneer het om aandacht gaat, verliest de particuliere woningvoorraad het nog altijd ruimschoots van het woningbezit van woningcorporaties. Zelfs in de Woonvisie van – inmiddels ex- – minister Dekker komt de kwaliteit van de particuliere woning niet of nauwelijks aan de orde. Is dat terecht?

8

► INTERVIEW:

'Nederland is nooit af'

Tegen de natuur van een groot ministerie in heeft men bij VROM niet lang hoeven nadenken om de leerstoel van de praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de faculteit Bouwkunde van de TU-Delft van de grond te tillen. In gesprek met de kersverse praktijkhoogleraar Friso de Zeeuw.

14 ►

14



18

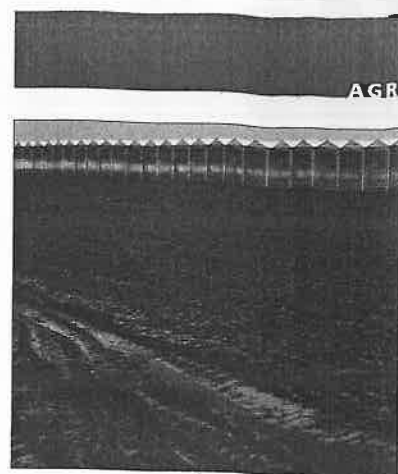


14

• NVM-makelaars op weg naar de toekomst (5): 'Wij hebben bewust gekozen voor soft-franchise'

39 ►

André van der Veer stelt de algemeen directeur van Coldwell Banker Makelaars Nederland de vraag: is het zinvol voor een makelaarsorganisatie zich aan te sluiten bij een franchiseorganisatie?



• Kassen de nieuwe «varkens» van Brabant

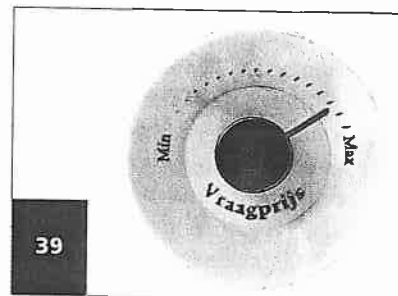
De laatste vijftig jaar hebben krulsterten het Brabantse land overspoeld. Om nu geruisloos plaats te maken voor kassen.

MARKTONTWIKKELING

• Actuele cijfers en tabellen

• Cijfers Kadaster

Vastgoed publiceert maandelijks gegevens die door het Kadaster in de openbare registers zijn opgenomen



39

COLOFON

COVERFOTO: Herman H. van Doorn

HO
2006
PRINT

JAARGANG 81 / NUMMER 10

Vastgoed verschijnt 11 keer per jaar. ISSN 0166-4204

Jaarabbonement € 103,- (excl. 6% btw) voor 2006

Uitgave van Psh, publishing support

Kronenburgsingel 515, 6831 GM Arnhem

Postbus 30095, 6803 AB Arnhem

T (026) 750 18 00 - F (026) 750 18 03

E info@psh.rsdh.nl - 1 www.psh.rsdh.nl

HOOFDREDACTEUR: Ago Salverda

EINDREDACTEUR: José Schellekens

REDACTIE: Postbus 2, 3830 AA Leusden - T (033) 432 03 35

E info@vakkblad-vastgoed.nl

ADVERTENTIE-ACQUISITIE: Psh, publishing support

Remco Spreeuwiers - T (026) 750 18 61

E remco.spreeuwiers@psh.rsdh.nl

BLADMANAGEMENT: Jeroen Kiepe, T (026) 750 18 18