40 keer NAW kwartaalmagazine, 10 jaar schrijven over ontwikkelen in Nederland.

NAW kwartaalmagazine bestaat tien jaar. Tien jaar kennis delen, inspireren en discussiëren over gebiedsontwikkeling. Op deze pagina's blikken we terug, aan de hand van 10 gesignaleerde meningen, uit elk jaargang één. Met commentaar van Bouwfonds-directeur Nieuwe Markten Friso de Zeeuw.

1 2001: *'Persoonlijk wonen is de nieuwe standaard.'*

Friso de Zeeuw nu: "Aardig om dit te zien: precies 10 jaar later is dit onderwerp helemaal terug! Ook toen vonden we dat je als ontwikkelaar extra aandacht moet geven aan de manier waarop je met je eindgebruiker omgaat. In de tussenliggende jaren is dat soms wat weggezakt. Maar consumenten worden terecht kritischer en hebben ook meer keus. Ook in 2001 was er een crisis, zij het een kleinere dan nu. Zo zie je dat een minder goede economische periode een voordeel kan zijn, omdat je gedwongen wordt boven op de markt te zitten, de voorkeuren van mensen precies te vertalen. Dat zit vaak in het alledaagse: parkeren, scholen in de buurt, sociale veiligheid, goed materiaalgebruik, hoe je omgaat met privé- en openbare ruimte, dat soort dingen. Echt dicht bij de mensen blijven en de kosten en baten in de hand houden, dat is de opdracht die wij onszelf voortdurend stellen."

2 2002: *'Grondexploitatie is een vak apart.'*

Friso de Zeeuw nu: "Deze quote komt uit een artikel waarin we als Bouwfonds onze kennis en kunde op het gebied van grondexploitatie wilden overbrengen. Grondexploitatie is de basis en de financiële motor voor elke gebiedsontwikkeling. Uiteindelijk hangt het succes van een project af van de berekeningen en risico-inschatting die je daarbij maakt. En grondexploitatie is inderdaad een vak apart. Dat blijkt weer nu we in de crisis zitten. Ik noem dat retro-innovatie. Ook nu weer bewijst onze enorme kennis van dit vak zijn waarde. Je bezweert er niet de crisis mee, maar je houdt wel de schade bij gebiedsontwikkelingen beperkt. En wel op zo'n manier dat ze toch door kunnen gaan."

3 2003: *'De kantorenmarkt ziet er voor de komende jaren weinig rooskleurig uit. Maar er is wel vraag naar op maat gesneden kwalitatieve projecten op goede locaties.'*

Friso de Zeeuw nu: "We hebben in 2003 de problemen op de kantorenmarkt dus al gesignaleerd. Daarna is de aandacht ervoor wat weggezakt, maar nu staat het weer bovenaan op de agenda. En nu is iedereen zich er beter van bewust dat de leegstand structureel is. Er is te veel kantoorruimte gebouwd en deels ook op de verkeerde plekken. De markt heeft niet optimaal gefunctioneerd in het bewaren van het evenwicht tussen vraag en aanbod. Soms slaat men nu door, en wil men nu actie zonder de onafwendbare waardedalingen af te wachten."

4 2004: *'Beleid is niets, uitvoerbaarheid is alles.'*

Friso de Zeeuw nu: "Jarenlang streefden we in Nederland naar perfectie als het om regelgeving ging. En overal werd beleid voor gemaakt. Maar vaak was het volstrekt onduidelijk of dat beleid uitvoerbaar was. Ook dat staat nu nog duidelijker op de agenda dan toen. Maar tegenwoordig denkt de overheid wel kritischer na over waar ze iets van moet vinden en over regelgeving. De crisis- en herstelwet is daar de eerste exponent van. Het is een politieke prioriteit en dat vind ik een goede zaak. Nu komt het erop aan die koers vast te houden en uit te voeren."

»

5 2005:
'Behoud van het groene gebied is zeker mogelijk.'

Friso de Zeeuw nu: "Er werd in die tijd veel gepraat over de verrommeling van het platteland, maar er gebeurde niets concreets. Bouwfonds is vooral actief in stedelijke gebieden. Maar als marktleider moet je de 'contramal' daarvan, de groene omgeving en het landelijke gebied, ook in je beschouwingen betrekken. En daaraan, waar dat kan, een bijdrage leveren. Daarom hebben wij in 2005, samen met het Nationaal Groenfonds, de studie 'Niet polderen maar rekenen!' laten uitvoeren. Het bleek goed mogelijk om met de meeropbrengst van 'rood' (nieuwbouw) projecten ter behoud en verbetering van 'groen' (natuur) en 'blauw' (water) te financieren. We hebben daarvoor toen ook voorstellen gedaan en het idee uitgewerkt voor het Groene Hart. Daarmee deden we een handreiking naar de overheid. Maar die heeft die hand niet aangenomen, een gemiste kans. Nu bezuinigt de overheid op groen en ligt alles een stuk lastiger."

6 2006:
'Ouderen willen niet in een seniorenstad wonen.'

Friso de Zeeuw nu: "Dat was een hype in die tijd: er moesten speciale woongebieden voor senioren komen, naar het voorbeeld van de Amerikaanse condominiums. Er werd een breed samengestelde initiatiefgroep in het leven geroepen. Wij hebben daar nooit aan meegedaan Het bleek ook keihard uit onderzoek onder die doelgroep: ouderen willen juist in een gemengd gebied wonen. Zo bleek weer dat je je niet moet laten meeslepen door hypes. Luister naar wat de mensen willen en zorg dat je het alledaagse goed doet. In dit geval dus: gewone woningen realiseren, waarin ouderen, dankzij wat relatief kleine veranderingen, lang zelfstandig kunnen blijven wonen."

7 2007:
'Het Concessiemodel biedt grote kansen bij grootschalige projecten.'

Friso de Zeeuw nu: "Daar heb ik nu wel wat kanttekeningen bij. In Nederland leert de ervaring dat je bij grootschalige projecten de overheid gewoon nodig hebt tijdens de rit, zeker bij politiek en maatschappelijk gevoelige kwesties. Het zuivere concessiemodel komt dan ook nauwelijks voor. Wij hebben veel nagedacht over verschillende vormen van samenwerking. De laatste tijd zie je dat je die niet meer kunt onderverdelen in de 'klassieke' drie (bouwclaim, pps en concessiemodel), maar dat er een heel repertoire aan samenwerkingsvormen bestaat. Eigenlijk wordt per project een aangepaste vorm bedacht, op maat voor dat speciale project."

8 2008:
'Pas op voor hypes in duurzame ontwikkeling.'

Friso de Zeeuw nu: "Daarbij ging het over de cradle to cradle-stroming die in die tijd zo populair was. C2C is niet toepasbaar op gebiedsontwikkeling, wel op productieprocessen en materialen. Maar duurzaamheid op zich is natuurlijk geen hype en daar zijn wij al jaren mee bezig. Duurzaamheid gaat over veel meer dan alleen CO_2-uitstoot verminderen. Het gaat ook over, bijvoorbeeld, groen, water en cultuurhistorie. Bouwfonds hanteert een eigen praktische aanpak: de MRE-benadering. Milieu, ruimte en economie spelen in het ontwikkelingsproces een even grote rol. We streven naar een intensieve wisselwerking en balans tussen milieu, ruimtelijke kwaliteit en economische haarbaarheid. Alleen dan kun je werkelijk toekomstbestendig ontwikkelen."

9 2009:
'De lelijkheid van bedrijventerrein had zonder veel moeite voorkomen kunnen worden.'

Friso de Zeeuw nu: "Ontwikkelen 'in de wei' wordt ten onrechte gezien als de oorzaak van de verrommeling. Maar wij laten zien dat je wél woningbouw kunt ontwikkelen langs de randen van dorpen. Zo deden we dat ook met het uitschrijven van een Bouwfonds Ontwerpprijsvraag voor jonge ontwerpers onder het motto 'Good Red Super Green'. Als je zorgt voor een goede inpassing en als de nieuwbouw niet 'met de rug' naar het landschap staat, maar er op een natuurlijke manier in opgaat. Voor bedrijventerreinen geldt hetzelfde. Als we meer hadden nagedacht over inpassing en ontwerp, meer oog hadden gehad voor de belangen van de diverse partijen, voor het gebruik en beheer van deze terreinen en hun toekomstwaarde, dan hadden we tot betere, meer duurzame bedrijventerreinen kunnen komen."

10 2010:
'Te veel binnenstedelijke plannen blijven luchtkastelen.'

Friso de Zeeuw nu: "Binnenstedelijke ontwikkeling is een van onze speerpunten. Maar we gaan niet mee met de hype dat álles nu maar in de stad moet. Wij kennen de weerbarstigheid van dit soort gebiedsontwikkeling en weten hoe we er méér van kunnen maken, hoe je de kosten in de hand kunt houden. We zijn hierin innovatief, maar gaan daarbij uit van onze eigen praktijk en zullen altijd de vraag stellen: is het uitvoerbaar? Onze 'realiteitscheck' is vaak dominant. Dat lijkt soms behoudend, maar uiteindelijk blijkt meestal dat het terecht was."

Opvallende quotes uit 10 jaar NAW kwartaalmagazine

'Groen kan ook rendabel zijn, de groene en rode wereld kunnen elkaar versterken, aanvullen en van elkaar leren'
Kees Vriesman, toenmalig directeur Staatsbosbeheer, in 2002

'Functiemenging staat vooral leuk op papier'
Hans Gerson, toenmalig directeur van het Amsterdamse Gemeentelijk Havenbedrijf, in 2004

'Basisvoorwaarde voor een succesvolle integrale benadering is dat publieke en private partijen er elk vanuit hun eigen optiek voordeel in zien'
Jan Doets, toenmalig CEO ING Real Estate, in 2003

'85% van de Nederlandse bevolking kiest voor een traditionele woning. Het traditionalisme heeft de toekomst'
Architect en stedenbouwkundige Kok Mulleners in 2005

'Een goede openbare ruimte is een ruimte waar mensen fatsoenlijk kunnen zitten'
Lodewijk Brunt, emeritus hoogleraar Stedelijke Vraagstukken aan de Universiteit van Amsterdam, in 2008

'Wijken moeten niet als compleet nieuwe werelden in het midden van niets worden gelegd'
Aaron Betsky, toenmalig directeur NAi, in 2006

'Het gaat vaak te veel over het hoe. Zo verlies je wel eens uit het oog wat we nou eigenlijk willen bereiken'
Chris Kuijpers, directeur-generaal Ruimte bij VROM, in 2008

'Het is haast een geloofskwestie, zo sterk focussen gemeenten op het ontwikkelen voor starters'
Hans Wisman, senior marktonderzoeker Bouwfonds, in 2009

'Er wordt een soort denkverbod opgelegd over de hypotheekrenteaftrek'
Henk Jagersma, toenmalig directeur woningcorporatie Staedion, over het beleid van kabinet-Balkenende IV, in 2007

'Er kan zo veel meer dan er vaak wordt gedaan'
Architect Rudy Uytenhaak over binnenstedelijk ontwikkelen in 2010

'De politiek is veel te veel gericht op duurdere woningen'
Toenmalig Bouwfonds-directeur Henk van Zandvoort in 2001