

Bron: Cobouw.nl, 14 december 2017

Auteur: Ingrid Koenen



## **Friso de Zeeuw: ‘De cowboys kruipen alweer onder hun stenen vandaan’**

Nooit was hij bang om tegen heilige huisjes te schoppen, maar steeds vaker bekruipt hem het gevoel dat de vakwereld weinig leert van de geschiedenis. Toch blijft Friso de Zeeuw het als zijn missie zien; de sector een spiegel voorhouden. “Nou, dan ben ik maar één van die mopperaars uit de Muppetshow.”

Hij ergert zich aan ideeën om alles in razend tempo ‘gasloos’ te maken en is fan van kernenergie, maar wel weer mordicus tegen windmolens in kwetsbare gebieden. De ‘Nieuwe Stijl’ van minister Blok beschouwt de vastgoedexpert als een faliekante mislukking. De Zeeuw is fan van gewone rijtjeshuizen en Vinex, maar waakt voor te grootse waanbeelden van Spaanse architecten met onrealistische ontwerpen.

Prof. Friso de Zeeuw, die morgen afscheid neemt als praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft, wikt en weegt, maar krijgt ook graag gelijk. “Als je wat langer meeloopt, zijn cycli beter te onderscheiden. Als je dan begint over ‘en toen en toen’ loop je meteen het risico te worden bestempeld als een oude zeur. Nou, dan ben ik maar een van die twee mopperaars uit de coulissen van de Muppetshow. De bouw- en vastgoedwereld moet lessen trekken uit de crisis. Het is nog geen drie jaar geleden dat de bouwsector bezig was met overleven. En maar net het hoofd boven water kon houden door heel hard te watertrappelen.”

In het pittoreske Monnickendam woont De Zeeuw aan de rand van een echte bloemkoolwijk. De woonkamer ademt naast wit veel rood met geel en zwart. Niet toevallig: de voormalige DDR is een van de passies van de deeltijd-hoogleraar. Eigenhandig hakte hij diverse stukken muur om bij de ‘Wende’. In zijn omgebouwde garage runt hij zijn eigen DDR-museum. Voor 1 euro kunnen bezoekers een origineel stukje Berlijnse muur te kopen.

De vastgoed-professor kent vele gezichten en heeft al heel wat figuurlijke muren geslecht. Hij ziet het als zijn missie om de sector een spiegel voor te houden. Zijn handboek gebiedsontwikkeling moet nog het levenslicht zien, maar hij heeft zijn zinnen inmiddels gezet op een volgend project: Story-telling over het voormalige Oost-Duitsland via objecten uit zijn eigen collectie.

Maar eerst de lessen die nog te leren zijn voor de bouw en vastgoedwereld.

### **Wat is de belangrijkste les van de crisis?**

“Voor 2008 groeiden de bomen tot in de hemel. Gebiedsplannen waren groots, meeslepend en veel te ambitieus. Koolhaas werd ingehuurd voor de herontwikkeling van de Haagse Binckhorst en Busquets maakte een plan voor de spoorzone van Delft. Dat soort gekkigheid. Met ‘lawinekapitaal’ werden de mooiste plannen gemaakt en die zouden allemaal via de grondexploitatie worden terugverdiend. Beloftes die bijvoorbeeld Delft met de spoorzone en Amstelveen met de tunnelplannen niet konden waarmaken. Mooie vooruitzichten, maar in werkelijkheid kwam de gemeente Delft met een miljoenenverlies te zitten. In Amstelveen dacht de gemeente 200 miljoen euro over te houden aan grondexploitatie. Dat was veel te optimistisch ingeschat en het plan kon nog net op tijd worden aangepast. En zij waren niet de enige. Les 1: De basis voor een succesvolle gebiedsontwikkeling is dan ook een goed maar wel realistisch basisplan en met de conjunctuur meebewegen bij de uitwerking. Trek daar 20 jaar voor uit, hou vast aan de hoofdlijn en sta open voor initiatieven vanuit het gebied, maar pas op voor cowboys.”

### **Cowboys?**

“De cowboys kruipen alweer onder hun stenen vandaan, uit op de korte termijn en het snelle geld. Gemeentes zijn de enigen die dat soort ‘snelle jongens’ kunnen bestrijden. Dat lukt door stevige gebiedsregie te voeren. Planmatige gebiedsontwikkeling is weer helemaal terug; dat heeft de stresstest van de crisis met glans doorstaan. Een deel van de vakwereld dacht echt dat we alleen nog maar organisch en kleinschalig zouden gaan ontwikkelen en bouwen. Meer regie is nuttig, maar tegelijk moet er ruimte zijn voor invloed van eindgebruikers. Het een sluit het ander niet uit, maar kies als gemeente betrouwbare partners met oog voor de toekomst.”

### **Wie waren de verliezers in de crisis?**

“Toen de crisis uitbrak ging iedereen vol op de rem: Als je nog kon stoppen, werden ontwikkelingen stopgezet. Veel plannen lagen minimaal drie jaar stil door de weggevallen vraag. Afslanken en bijsturen was meestal een beter idee. Soms lukte dat met meer goedkope woningen, want daar was nog vraag naar. Zowel marktpartijen als overheden met grondposities hebben het moeilijk gehad. Veel pps-contracten moesten worden opgebroken omdat de uitvoering niet meer haalbaar was. De gemeentes hebben daarbij het meeste geld verloren, schat ik in. De contractvoorwaarden voor marktpartijen zitten meestal iets slimmer in elkaar. Tussen 2008 en 2014 was het bikkelen en kwam de echte stresstest voor gebiedsontwikkeling en de partijen die daar bij zijn betrokken.”

### **En toen?**

“De sector zat ook diep in de put: alsof het nooit meer beter zou worden. Dat is misschien wel les 2: Beweeg mee op de golven van de conjunctuur en wees flexibel zonder de horizon uit

het oog te verliezen. Op het dieptepunt van de crisis kwam de samenwerking van een publiek private samenwerking er echt op aan. Gemeentes en markt moesten vaak weer om tafel om plannen bij te stellen. In 2012 kondigde de rijksoverheid een nieuw standaard voor gebiedsontwikkeling af: Nieuwe Stijl geheten. Hierin versmolten herontwikkeling, exploitatie en beheer tot een eenheid. Beleggers zouden het voortouw nemen bij gebiedsontwikkeling en zorgverzekeraars zouden gaan investeren met nieuwe verdienmodellen. De rol van vastgoedinvesteerdere was uitgespeeld en zou op de achtergrond raken. Nou, van dat Gebiedsontwikkeling Nieuwe Stijl is niets en dan ook helemaal niets terechtgekomen. De grondexploitatie is het hart van elke gebiedsontwikkeling, nog steeds en dat zal zo blijven.”

### **Werkt organische gebiedsontwikkeling als alternatief?**

“Het Havenkwartier in Deventer is uitgegroeid tot het schoolvoorbeeld van organische gebiedsontwikkeling die in crisistijd dat stapje voor stapje en van onderaf uitgroeide tot een levendige buurt. Zo zijn er meer en dat is prima. Maar voor grote stedelijke transformaties, zoals je nu vooral ziet rond kanaal-zones, is planmatig werken bittere noodzaak. Om toch flexibiliteit te houden heb ik het concept van een mini-pps met een ‘ultralight joint venture’ bedacht. Het is nu zaak om dat idee van een masterplan met alle partijen verder uit te werken.”

### **Wat moet er worden gebouwd?**

“Zowel binnenstedelijk zijn ontwikkelingen kansrijk, maar ook nieuwe uitleglocaties zijn nodig om de vraag op te vangen. Een nieuwe ronde Vinex met binnenstedelijke en uitlegplannen lijkt mij onvermijdelijk. Les 3: Waak wel voor een goede architectonische basis. We hebben inmiddels genoeg van die retro-jaren dertig huizen. Klassiek gezien is binnenstedelijk meer ruimte voor hoogbouw en verder naar de randen worden de kavels groter. De energietransitie heeft ook grote impact op wat we bouwen. Lange tijd heb ik die ontwikkeling onderschat. De roep om ‘gasloos’ is te begrijpen, maar dreigt nu weer door te slaan. Persoonlijk denk ik dat kernenergie ook een goed alternatief is om ‘Parijs’ uit te voeren. En vergeet niet de impact van het klimaat. Hoosbuien en een stijgende zeespiegel gaan ook invloed krijgen op waar en hoe we bouwen.”

### **Waarom die tevredenheid over Vinex?**

“Bijna alle locaties voor Vinex zijn goed gekozen, dicht bij de centra van steden. Kijk naar Leidsche Rijn bij Utrecht of Stadshage bij Zwolle. Mensen die er wonen zijn allemaal dik te tevreden over hun huis en de plek. Het idee voor betaalbare rijtjeshuizen is meestal goed uitgevoerd. Er was ook een miljard gulden om de wijken goed op te zetten, maar er is niet overall even goed nagedacht over de infrastructuur en ontsluiting. Dat is een minpunt.”

### **Wat is de aarzeling?**

“Nu de crisis voorbij is, zijn er weer genoeg plannen. Maar het geld van de overheid is zeer beperkt. Het beleid van minister Blok was duidelijk: De bal ligt bij de gemeentes en markt. Veel plezier, doe je best. De politieke omslag is met minister Ollongren al zichtbaar: Het Rijk wil meer regie voeren om jaarlijks van 50.000 naar 70.000 nieuwe huizen te komen. Extra financiële middelen zijn er echter nauwelijks: Alleen de kracht van het woord. Het is een

politieke keus om nonchalant om te springen met de ruimtelijke ordening en geen geld vrij te maken voor de infrastructuur en bodemsanering die nu eenmaal onvermijdelijk zijn bij grote transformatieplannen. Een kwalitatief goed masterplan van waaruit in fases kan worden gewerkt gedurende 15 of 20 jaar kan marktpartijen comfort geven en hun investeringsbereidheid vergroten. Het organiseren van risicodragende financiering van gebiedsontwikkeling blijft wel problematisch. Het gaat om 10 tot 100 miljoen euro per gebied. Het geld voor de veel kleinschaliger projectontwikkeling met een lager risicoprofiel is geen probleem. Dat komt relatief makkelijk bij elkaar, zeker nu de crisis voorbij is.”

### **Waar gaat het gebeuren?**

“De woningmarkt trekt op alle fronten aan, maar we weten dat aan de randen potentiële krimpgebieden blijven. Ik heb een kaart gemaakt met een rompertje, ruim over de Randstad. Amsterdam en Eindhoven vormen de mouwen en het lijfje loopt recht naar beneden. Vastgoedontwikkelingen in gebieden als Zeeland, Limburg en boven Zwolle zullen ook op termijn lastiger blijven. Maatwerk blijft altijd mogelijk en behoefte aan mooie projecten ook. Ontwikkeling zal daar niet stilstaan, maar wel kleinschaliger zijn en meer tijd nemen.”

### **En Amsterdam?**

“De hoofdstad is een geval apart. De gemeente is rijk en de aantrekkingskracht is magnetisch. De omstandigheden zijn uitzonderlijk voor Nederlandse begrippen, met een knipoog naar Londen en Parijs. Daar is nu de grote uitdaging om Havenstad te ontwikkelen met 70.000 woningen. De unieke kracht van Nederland zit in middelgrote steden zoals Zwolle, Tilburg, Alkmaar en Groningen. Daar is veel gebeurd, tegen alle crisisstromen in. Grotendeels op eigen kracht en visie.”

### **Spijt van iets?**

Het blijft lang stil. Hij aarzelt. “Dat ik lang stil blijf, betekent niet dat alles goed is gegaan. Achteraf had ik me misschien in een beperkter aantal dossiers moeten vastbijten. Ik was altijd ‘eager’ om te reageren op alle – in mijn ogen – absurde plannen. Soms is tot 10 tellen ook een optie, maar niet mijn sterkste kant.”

### **Wie is Friso de Zeeuw**

Friso de Zeeuw (1952, Rotterdam) kan bouwen op ruim 40 jaar ervaring in het openbaar bestuur, gebiedsontwikkeling, ruimtelijke ordening, woningmarkt en het vastgoed. Na zijn studie rechten aan de VU-Amsterdam was hij wethouder in zijn huidige woonplaats Monnikendam en gedeputeerde van Noord-Holland. Daarnaast was beleidsadviseur bij de gemeente Amsterdam en organisatieadviseur bij Berenschot. Van 1998 tot 1 mei 2016 was hij directeur Nieuwe Markten bij BPD (voorheen Bouwfonds Ontwikkeling), de grootste projectontwikkelaar van Nederland. Sinds 2006 is De Zeeuw parttime praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft. In zijn omgebouwde garage huist het enige DDR-Museum in Nederland en hij is ook nog als drummer te horen in het Meezingkoor Waterland en in Combo Monnikenwerk.