

Bron: Het Financieele Dagblad, 18 december 2017

Auteur: Eva Rooijers

## ‘Er bestaat een tomeloze en vaak ziekelijke neiging in intellectuele kring om overal maar te willen innoveren’

Veel mensen zitten helemaal niet te wachten op allerlei veranderingen in hun woonomgeving, stelt scheidend hoogleraar gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw

Of hij zin heeft om met pensioen te gaan? 'Nee, totaal niet' zegt Friso de Zeeuw (65) stellig. Want de aandrang om 'er wat van te vinden', verdwijnt niet met het laatste salarisstrookje. Vrijdag zwaaide hij af als hoogleraar gebiedsontwikkeling aan de Technische Universiteit Delft.



*Friso de Zeeuw in zijn woonplaats Monnickendam. Foto: Peter Strelitski voor het FD*

In zijn afscheidsrede prikte hij veel ideeën en werkwijzen die de afgelopen jaren in zwang zijn geraakt in de bouw- en ontwikkelingswereld als toegift nog eens genadeloos door. Dat het hippe stokpaardje ‘van bezit naar gebruik’ ook in het vastgoed gemeengoed zal worden, is volgens De Zeeuw bijvoorbeeld een grote misvatting. ‘Men gooit het lenen van een boormachine en een miljoeneninvestering in grond en vastgoed op één hoop. Auw!’

In april nam hij al afscheid bij de grote gebiedsontwikkelaar BPD, het voormalige Bouwfonds. Hij was er achttien jaar directeur Nieuwe Markten. In die hoedanigheid was De Zeeuw medeverantwoordelijk voor grote ontwikkelingen zoals het Waalfront in Nijmegen. Een grote nieuwe wijk met veel voorzieningen, op een plek waar eerst een bedrijventerrein lag. Daarvoor stond hij aan de publieke kant van gebiedsontwikkeling: als gedeputeerde van

de provincie Noord-Holland en wethouder in Monnickendam (PvdA), waar hij nog steeds woont.

Tijdens zijn afscheidsfeest bij BPD is een filmpje gemaakt waarin gasten gevraagd wordt naar De Zeeuws goede en slechte eigenschappen. Dat hij altijd de knuppel in het hoenderhok gooit, is zowel zijn slechtste als zijn beste eigenschap, meent Henry Meijdam, directeur van het Interprovinciaal Overleg.

'Zijn beste eigenschap is dat hij eigenwijs is, zijn slechte eigenschap is dat hij eigenwijs is' zegt Marc Calon, lange tijd voorzitter van Aedes, de koepel van woningcorporaties, grijnzend in de camera. 'Als iedereen zegt we moeten daarheen, zegt Friso: nee we moeten daarheen.'

De Zeeuw herkent zich wel in de opmerkingen. 'Dat wat ik onzin vind, moet ik aan de kaak stellen.'

**In uw afscheidsrede staat: 'Er bestaat een tomeloze en vaak ziekelijke neiging in intellectuele kring om overal maar te willen innoveren en dan bij voorkeur langs disruptieve weg'. Wat stoort u zo aan innovatie?**

'Dit hyperventileren stoort me zeker als het om wonen gaat, omdat mensen daar totaal geen behoefte aan hebben. Thuis zijn is een bastion van stabiliteit. Daar verandert gewoon heel weinig aan. Wees blij! Ik las laatst weer een stukje waarin stond dat onze steden totaal gaan veranderen over vijf jaar. Gelul. Waarom zou je mensen ziek maken met dit soort onzin? Ze krijgen al te maken met vrij veel veranderingen. Wij intellectuelen smullen daar van, maar een hoop mensen helemaal niet.'

## **Circulair bouwen: een babbelbox?**

Ook circulair bouwen, oftewel met herbruikbare materialen, kan niet op onverdeeld enthousiasme rekenen van De Zeeuw. Terwijl deze manier van bouwen steeds luider wordt gepropageerd in bouw en ontwikkelkringen. 'Ik heb niks tegen circulair bouwen' zegt De Zeeuw. 'Maar het lost vaak geen groot maatschappelijk probleem op. Er is geen schaarste aan heel veel materialen in de bouw. Er zijn genoeg grondstoffen voor bakstenen. Die worden gemaakt van klei, dat is er zat. Gebruikte bakstenen krijgen een tweede leven in de wegebouw. Dat we tropische regenwouden slopen, dat is wel een enorm probleem. Laten we daar meer energie in steken. Maar nu wordt om die circulaire economie een hele religie gecreëerd met allemaal consultants en zonder prioriteiten. Het zorgt voor verwarring, een babbelbox en het kost veel geld.'

**Wat voor woonconcepten ziet u voorbijkomen waar mensen totaal niet op zitten te wachten?**

'Een woning waarin je alles met appjes bedient. Nu loop je nog in een woning, dus het is nog ongezond ook. En ik vraag me af, doen die appjes het dan wel?'

**Is dit ook niet typisch de mening van iemand die met pensioen gaat?**

Hij lacht. 'Tegen dat verwijt sta ik machteloos, mevrouw.'

**Heeft u zich als directeur nieuwe markten bij BPD zelf niet schuldig gemaakt aan het ontwikkelen van modieuze woonconcepten?**

'Juist omdat ik daar niet zo'n fan van was, werd ik ook wel directeur oude markten genoemd. Dat vond ik wel grappig. In 2004 hebben we wel de stewardessenwoning gedaan. Dat was een

woning van 65 m<sup>2</sup> in Hoofddorp. Zulke kleine woningen waren toen omstreden, het werden konijnenhokken genoemd. Je moet ze ook niet overal bouwen, maar met name in Hoofddorp waar vooral veel eengezinswoningen staan, was het een waardevolle aanvulling op het woonrepertoire. Alleen moet je niet doorslaan in dat steeds kleiner bouwen.'

**In de grote steden worden nu veel appartementen van zo'n 35 m<sup>2</sup> gebouwd. Millennials zouden daar volgens ontwikkelaars genoeg aan hebben, bijvoorbeeld omdat ze geen cd's meer hebben maar naar Spotify luisteren.**

'Dat is echt kletsboek en pure misleiding. De grens ligt bij ongeveer 60 m<sup>2</sup> à 65 m<sup>2</sup>. Ook jonge mensen willen dat graag hebben. Je wilt toch ruimte hebben voor een werkplek, en zo nu en dan met zijn tweeën in die woning zijn. Ook die tiny houses zijn gewoon een geinig randverschijnsel.'

**Zijn kleine appartementen niet de enige manier om wonen betaalbaar te houden in steden waar grondprijzen heel hoog zijn?**

'Naarmate de druk hoog is, komt er een markt voor steeds kleinere woningen. Dat is gewoon economie, maar dat heeft helemaal niks te maken met de wensen van mensen. Een heleboel mensen hebben ook helemaal geen behoefte aan de gemeenschappelijke ruimtes die je nu steeds meer ziet.'

**Er is een groot tekort aan woningen. Er klinkt regelmatig kritiek op gemeenten en ontwikkelaars. Er zou veel meer en sneller gebouwd moeten worden.**

'Veel sneller kan het niet. Er moet zo veel mogelijk binnen de stad gebouwd worden, bijvoorbeeld op voormalige bedrijventerreinen zoals Havenstad in Amsterdam, of de kanaalgebieden van andere steden. Dan ben je zo vijftien jaar verder voordat je echt meters kunt maken. Zo veel procedures moet je wel doorlopen. Je hebt te maken met omwonenden, bedrijven die moeten verplaatsen, of bedrijven die vrezen voor klagende mensen.'

**Pleit dat ervoor om meer te bouwen op makkelijke plekken, in het groen naast steden?**

'Ik ben een groot voorstander van het behouden van de groene dooradering van ons stedelijk netwerk. Maar soms is dat groen gewoon grond voor kassenbouw wat er totaal niet uitziet. En bovendien is die grond vaak hartstikke dood, want alle biodiversiteit is er door de ontwikkeling in de landbouw wel uitgeplet. Wat is daar nou de natuurlijke waarde van? Mijn stelling is dat je op sommige locaties woningbouw kan realiseren op landschappelijke wijze met meer biodiversiteit dan er nu is.'