

Bron: Vastgoedjournaal.nl, 15 december 2017

Auteur: Rogier Hentenaar

Snoeihard De Zeeuw: Voodoo-opvattingen bedreigen effectiviteit gebiedsontwikkeling

Het gefilosofeer over ‘nieuwe verdienmodellen’ en de bijna religieuze aandacht voor circulaire economie lijken onschuldig maar deze ‘babbelboxen’ leiden de aandacht af van waar het gaat om complexe gebiedsontwikkeling, aldus Friso de Zeeuw bij zijn afscheid als praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft.

In zijn vandaag uitgesproken uittreerede keek De Zeeuw terug op de tien jaar dat hij de praktijkleerstoel mocht bekleden. In dertien thema’s en geïllustreerd met voorbeelden van gelukte en mislukte gebiedsontwikkelingen beschreef de Zeeuw op polemische wijze de ervaringen met planmatige gebiedsontwikkeling in ons land.

Zo waarschuwt hij om geen megasteden in ons land te creëren. De menselijke maat waar onze stedelijke structuur om bekend staat, moet gekoesterd worden.

Geen millimeter verloren

De Zeeuw gelooft niet in de verschuiving van ‘bezit naar gebruik’ dat hij als voodoo bestempelt. “De ijzersterke institutionele, emotionele en juridische status van eigendom van grond en vastgoed heeft geen millimeter aan actualiteit verloren. Niets wijst erop dat dit in de toekomst gaat veranderen. Dat geldt ook voor daaraan ontleende rechten zoals erfpacht en huur”, aldus De Zeeuw.

Pure ontwikkelaars blijven bestaan

Ook gelooft hij niet dat zelfstandige projectontwikkelaars ophouden te bestaan en dat hun rol wordt overgenomen door beleggers of overheid. “In de praktijk zien we dat niet gebeuren. In de keten van gebiedsontwikkeling zien we (nog steeds) bedrijven die zich zuiver toeleggen op herontwikkeling en daarna verschillende plandelen verkopen aan particulieren en beleggers.

Grote ruimtelijke opgaven

De Zeeuw wijst erop dat Nederland voor grote ruimtelijke opgaven staat. “Een enorm tekort aan woningen, ingrijpende energietransitie, klimaatadaptatie, mobiliteit, vernieuwing van binnensteden en bedreigde natuur zijn hiervan de meest voor de hand liggende voorbeelden.” Om die ruimtelijke opgaven van ons land aan te pakken, is planmatige gebiedsontwikkeling een uitstekende methode vindt hij. De Zeeuw: “Succesnummers in het recente verleden en de ‘stresstest’ tijdens de crisisperiode laten daar geen twijfel over bestaan.”

Dat is een van de stellingen die De Zeeuw in zijn gloednieuwe boek ‘*Zo werkt gebiedsontwikkeling*’ onderbouwt. Het eerste exemplaar van dit ‘handboek voor studie en praktijk’ werd door De Zeeuw aan het eind van zijn uittreerede uitgereikt aan Thérèse Mol, de gebiedsregisseur van de Piushaven in Tilburg.