



Nu plannen voor over tien jaar

Het zat allemaal in het hoofd van Friso de Zeeuw. Alle kennis die hij heeft verzameld; al die publicaties die hij in 40 jaar heeft geschreven. De Zeeuw was tijdens zijn lange loopbaan werkzaam voor de overheid, in de politiek en het bedrijfsleven, en als praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft. Daar zat een boek in en sinds 15 december 2017 is dat er: ‘Zo werkt gebiedsontwikkeling’. Het vormt de afronding van zijn praktijkleerstoel, maar de ‘vastgoedprofessor’ wilde vooral ook het vakgebied op een begrijpelijke manier in kaart brengen voor een nieuwe generatie gebieds- en projectontwikkelaars, bestuurders, ambtenaren, stedenbouwkundigen, vastgoedadviseurs en bouwers. Dat is gelukt, vindt Friso de Zeeuw – zoals gebruikelijk zonder valse bescheidenheid. “Het boek heeft geen zuiver wetenschappelijke pretenties, maar alle aspecten van het vakgebied komen aan de orde. En alle feiten en gegevens die erin staan, zijn terdege onderbouwd mét bronvermelding.”

U hebt het over ‘gebiedsontwikkeling zonder voodoo’. Wat bedoelt u met voodoo?

Ik trek van leer tegen de stadskabouters in onze vakwereld die verhandelingen houden over ‘nieuwe verdienmodellen’, ‘van bezit naar gebruik’, ‘beleggers als de nieuwe gebiedsontwikkelaars’, ‘alles moet bottom-up, kleinschalig, organisch en circulair’; dat soort termen dus.”

Wat is daar mis mee?

“In de Nederlandse vakwereld gaat 80% van het debat en 20% van de publicaties over geinige niches zoals tiny houses en micro-appartementen. Vrijblijvende kletsbijeenkomsten vieren hoogtij, terwijl we zowel bij de overheid als bij marktpartijen zitten te springen om mensen die leiding kunnen geven aan complexe gebiedsontwikkelingen. Voor een klein deelplannetje kun je best kiezen voor een vorm van organische ontwikkeling. Daar zijn ook mooie voorbeelden van. Maar als je het over een plangebied hebt waar 1.000 woningen moeten komen – of het nu door transformatie, herbesteding of nieuwbouw is – dan past maar één manier van ontwikkelen: dat is de planmatige aanpak. Ofwel: gebiedsontwikkeling 1.0.”

Wat houdt die visie in?

“Als je een groot gebied gaat ontwikkelen, heb je een masterplan nodig met een globaal programma en een uitstekende stedenbouwkundige kwaliteit. Daarin moeten duurzaamheid, mobiliteit en klimaatbestendigheid tot hun recht komen. Dat plan vormt de basis voor de businesscase. Wie gaan risicodragend investeren? Hoe wordt de ‘tafelschikking’? Voor de geleidelijke realisering moet je 15 à 20 jaar – en bij grote complexe gebieden 30 jaar – uittrekken. Je moet dus vandaag beginnen met de plannen voor overmorgen. Zo’n plan moet flexibel en faseerbaar zijn.

In mijn boek beschrijf ik het model van de ‘joint venture ultralight’. Dat is een vorm van publiek-private samenwerking waarbij bijvoorbeeld de gemeente de diverse partijen (waaronder grote en kleine eigenaren van grond en/of gebouwen) bij elkaar haalt in een gebied dat op de schop gaat. In de planvorming en de realisatie moet de nodige samenhang worden gecreëerd. Als het om een groot gebied gaat, heb je immers ook maatschappelijke functies nodig. Je wilt een bepaalde mix van functies en het geheel moet er knap uitzien. Wie

gaat wat betalen? Daar heb je een gebiedsregisseur voor nodig, een echte mannetjesputter. Vrouwen excelleren daar overigens vaak in! Maar verder moeten de partijen ook mogelijkheden krijgen om dingen op hun eigen manier te doen. Hoe minder je gezamenlijk doet; hoe 'lighter' de joint venture."

Hebben we eigenlijk wel geleerd van de crisis die nu achter ons ligt?

"Ten dele wel. Er is bijvoorbeeld meer oog voor flexibiliteit in plannen en publiek-private contracten. We onderkennen beter de betekenis van tijdelijke bestemmingen en 'placemaking'. We kijken beter naar de waarde van de bestaande bebouwing die vertelt over de geschiedenis van het gebied. Participatie van alle betrokkenen heeft een impuls gekregen. Aan de andere kant zie ik bij gemeenten vaak weer mierenneukerige regels terugkomen. En marktpartijen dreigen weer lui te worden. De woningen worden toch wel verkocht. Na de crisis staat wonen en bouwen weer nadrukkelijk op de politieke agenda, en dat was lang niet het geval. Maar over de kwaliteit van de nieuwbouwvraag bestaat geen overeenstemming. Ondanks het feit dat huishoudens kleiner worden, Nederland vergrijst en we veel immigranten hebben, verandert er verrassend weinig in de woonwensen. Dat willen de beleidsmakers eigenlijk niet geloven. Die arrogantie blijkt ook telkens weer uit de neerbuigende manier waarop over de Vinexwijken wordt gesproken. Terwijl die wijken beleidsmatig en ook qua tevredenheid van de bewoners een doorslaggevend succes zijn. Dat geldt trouwens ook voor de zogeheten bloemkoolwijken. Ook daar blijken mensen in het algemeen met veel plezier te wonen. Maar ja, als ik dat zeg, krijg ik het verwijt dat ik reactionaire oudemannenpraat verkondig. Gelukkig hoor ik ook wel geluiden in de trant van 'Eindelijk een nuchter verhaal'. Dat is dan wel weer geruststellend..."

Ondanks alle vakmatige stammenoorlogen die we hier met verve voeren, hebben we toch heel mooie resultaten bereikt. Daar kunnen ze in het buitenland nog veel van leren; ook als het gaat om de samenhang met andere sectorbelangen, zoals waterveiligheid."

Tijdens de crisis hadden we een tekort aan vraag; nu is er een gebrek aan aanbod. Hoe kunnen we het aanbod vergroten?

"Dat kan natuurlijk maar op één manier: door bij te bouwen. Ik ben lid van het nieuwe Expertteam Woningmarkt van het ministerie van Binnenlandse Zaken, dat zich ten doel stelt de bouwproductie omhoog te stuwen. Dat doen we door gemeenten te ondersteunen en te bekijken wat in hun specifieke situatie nodig is om de processen te versnellen. Vaak is er een gebrek aan vertrouwen tussen de partijen; soms is er behoefte aan inhoudelijke, creatieve oplossingen. De financiering is ook nogal eens een probleem, net als de wet- en regelgeving. Bureaucratie is vaak een remmende factor. Wij proberen de vaart er weer in te krijgen. De aanpak is niet nieuw; de afgelopen vijf jaar heb ik leiding gegeven aan een interventieploeg onder het motto 'ontslakken van gebiedsontwikkeling'. We hebben zo'n 30 projecten onder handen genomen; meestal met succes."

Wat is de rol van particuliere beleggers als het gaat om verruiming van het aanbod?

"Zij dragen in hoge mate bij aan verruiming van de particuliere huursector doordat ze – gestimuleerd door de lage hypotheekrente, de gedereguleerde huurwetgeving én de hoge overwaarde – grote aantallen woningen opkopen. Daarvoor hebben ze wel een zekere vrijheid nodig, en we moeten ervoor waken dat ze hun interesse verliezen. Rob van Gijzel, de voorman van de Samenwerkingstafels Middenhuur, adviseerde strengere regels voor de middenhuurmarkt. Naar mijn idee moet de overheid niet de hele huurmarkt gaan reguleren. Bovendien wordt het aantal woningen er niet groter door, dus je past distributiemethodes toe."

De krapte blijft. En je belemmert de zo gewenste doorstroming. Méér woningen krijg je alleen door te bouwen.”

Over sociale huur gesproken: moeten woningcorporaties de mogelijkheid krijgen om niet-DAEB te bouwen?

“Daar moeten we voorzichtig mee zijn. Hier en daar zijn zeker situaties waarin het mogelijk moet zijn, bijvoorbeeld in samenwerking met beleggers en ontwikkelaars. Dat gebeurt nu al. Figuurzagen aan de rand van het DAEB-regime moet kunnen, maar dan gebaseerd op reële knelpunten uit de praktijk van de afgelopen twee jaar. De kern zou mijns inziens moeten blijven dat woningcorporaties als taak hebben degenen te huisvesten die dat niet op eigen kracht kunnen.”

Een steeds terugkerende vraag: moeten we inzetten op nieuwbouw en transformatie in de stad? Of ontkomen we niet aan bouwen ‘in het groen’?

“Als je de tekorten echt wilt aanpakken, ontkom je niet aan bouwen in het groen. Maar dan wel met behoud van de kwaliteit van de groene gebieden! Daarom pleit ik ook al jaren voor het bepalen van groene contouren in plaats van alleen rode contouren. Dat betekent dat je investeert in de belevingskwaliteit van het landschap en in de biodiversiteit. Het ‘groen’ is nu te amorf en te groot. Er zijn heel grote waardeloze stukken in dat veelgeprezen groen. In de maatschappelijke discussie zie je dat al het onbebouwde al snel het etiket ‘groen’ krijgt.”

Gaat snel bouwen niet ten koste van de kwaliteit?

“Je moet er ruim de tijd voor nemen om een gebied op de goede manier te ontwikkelen. Daarbij moet je de vraag stellen wat het beste is voor de stad en de wijk en voor de bewoners. Het participatie- en besluitvormingsproces heeft tijd nodig. In bestaand stedelijk gebied moet je rekening houden met gevestigde bedrijven. In gebieden aan de rand van de stad moet je bijvoorbeeld ontwerpkracht en investeringen inzetten voor de vervlechting met het landschap. De voorfasen van het bouwen vragen verreweg de meeste tijd.”

In 2050 moet de gebouwde omgeving aardgasloos zijn. Is dat de oplossing voor de verduurzaming van de woningvoorraad?

“Het is goed dat daar meer aandacht voor komt, maar zeker als het om de energiekwestie gaat, moeten we ruim de tijd nemen. Net als bij gebiedsontwikkeling! Er moeten voldragen technologische oplossingen zijn, want er hangt een heel stevig prijskaartje aan de energietransitie. Je hoort steeds de vergelijking met de introductie van het aardgas in de jaren 60. Dat was ook zó gepiept, en iedereen was er blij mee. Maar daarbij wordt nogal eens vergeten dat de komst van het aardgas een enorme comfortverbetering met zich meebracht. Dat is niet het geval met de omschakeling naar aardgasloos. Bovendien: hoe organiseer je dat allemaal procesmatig en technisch? Er zijn nog zo veel onbeantwoorde vragen.”

In hoeverre moet nieuwbouw flexibel zijn? Dus eenvoudig aan te passen aan veranderende woonwensen?

“Levensloopbestendigheid is belangrijk bij nieuwbouw en bij woningrenovatie. Bij bestaande bouw is dat natuurlijk een opgave voor de eigenaren; zowel particuliere eigenaren als woningcorporaties. Het is trouwens een misverstand dat senioren allemaal kleiner en gelijkvloers willen wonen. Dat willen ze namelijk niet allemaal: vergrijzing leidt lang niet altijd tot verhuizing naar een kleinere woning. In dat verband is de traplift een fantastische uitvinding. Die vormt met afstand de grootste bijdrage aan de levensloopbestendigheid van woningen.”