

30 januari 2019

## ‘Beide boeken geven een behoorlijk compleet beeld’

*De omvang verschilt en ook de toon van beide boeken is anders. Maar de doelgroep komt grotendeels overeen. “Mijn boek is wat persoonlijker en het handboek van de NEPROM wat technischer”, zegt Friso de Zeeuw.*

**De omvang verschilt en ook de toon van beide boeken is anders. Maar de doelgroep komt grotendeels overeen. Het boek *Zo werkt gebiedsontwikkeling* van Friso de Zeeuw en het *Handboek Projectontwikkeling* van de NEPROM zijn beide bestemd voor studenten, projectontwikkelaars, bestuurders, ambtenaren en adviseurs en alle andere die bij het ontwikkelproces betrokken zijn.**

De boeken geven inzicht in grondbeleid, financiën, publiek-private samenwerking, de kern van beide vakgebieden en veel meer. “Mijn boek is wat persoonlijker en het handboek van de NEPROM wat technischer”, zegt Friso de Zeeuw. Beide boeken zijn nu als [combideal – dus tegen een gereduceerd tarief – verkrijgbaar](#). “Die korting, dat is meegenomen. Maar belangrijker: samen geven ze een behoorlijk compleet beeld.”

Friso de Zeeuw schreef, net voor zijn afscheid als praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de Technische Universiteit Delft, het boek over gebiedsontwikkeling. Dat was in december 2017. Een paar maanden later volgde het [Handboek Projectontwikkeling van de NEPROM](#). Dit is een volledig herziene uitgave van het handboek dat in 2008 van de persen rolde. Het was nodig dat er een geheel vernieuwd handboek op de markt kwam. De crisis had het speelveld van alle betrokkenen enorm veranderd. Zo is er in het nieuwe handboek een hoofdstuk ingeruimd voor samenwerken – binnen de organisatie en extern met professionele partners. En wordt in dit hoofdstuk ook uitgebreid ingegaan op de rol van marketing (“Het klantgericht ontwikkelen van projecten is de nieuwe norm”). Daarnaast zijn duurzaamheid en klimaatneutraal een grote rol gaan spelen en is ook de wetgeving – neem alleen al de Omgevingswet – volop aan het veranderen.

### **Kritische houding**

De twee boeken hebben een geheel eigen toonzetting. Emeritus hoogleraar Friso de Zeeuw besloot in zijn boek columns op te nemen die eerder in de media verschenen: Afrekenen met voodoo. Illusies over autodelen en zelfrijdende auto’s. Hans Klok presenteert: de grote verdichtingstruc (over het steeds kleiner worden van appartementen in de steden. De balans raakt zoek volgens Friso de Zeeuw. Er wordt te veel te klein gebouwd). Het Handboek Projectontwikkeling is technischer. Braver in de woorden van Friso de Zeeuw. Hier is ruimte gemaakt voor onderwerpen zoals het sluiten van een koopovereenkomst en ook is er meer aandacht voor bijvoorbeeld fiscaliteit.

### **Projectontwikkeling versus gebiedsontwikkeling**

De boeken verschillen niet alleen in aanpak. Volgens Gert-Joost Peek, een van de hoofdauteurs van het Handboek Projectontwikkeling, is projectontwikkeling ook een vakgebied dat een stuk verder is dan het nog relatief jonge gebied gebiedsontwikkeling. In de woorden van Gert-Joost Peek is gebiedsontwikkeling dan ook nog niet klaar voor een handboek. Friso de Zeeuw weersprekt dit. Het mag dan wel zo zijn dat de term gebiedsontwikkeling pas in 1995 voor het eerst werd gebruikt, het vakgebied bestond al veel langer. In de beginjaren van de 20ste eeuw werd het alleen nog niet zo genoemd.

### **Balans tussen tabbelaars en babbelaars**

Beide boeken verklaren de liefde aan vakgebied. Maar het zijn wel realistische boeken, volgens Friso de Zeeuw. Hij heeft dan net uiteen gezet wat het verschil is tussen tabbelaars en babbelaars: zij die met de spreadsheet in de hand winstgevendende projecten van de grond proberen te krijgen en aan de andere kant de ‘kletsmajors’. Tot de eerste groep behoren ontwikkelaars die nauwgezet naar markt, grond- en bouwkosten, doorlooptijd, risico’s en opbrengsten kijken. Een zeer noodzakelijk soort, oordeelt De Zeeuw. “Beide boeken laten zien dat er geld moet worden verdiend. En dat ook kletsmajors nodig zijn voor visie, samenhang en publieke waarden. De wisselwerking tussen tabbelaars en babbelaars, tussen rekenen en tekenen, is noodzakelijk om tot resultaat met kwaliteit te komen. Dat zit in beide boeken goed verwerkt. ‘Panorama Nederland’ van de Rijksbouwmeester illustreert precies wat ik bedoel: een leuke, optimistische visie op de ontwikkeling van ons land, maar volledig losgezongen van elke financieel-economische realiteit.”

### **Exportproduct**

Nederland loopt internationaal gezien behoorlijk voorop als het gaat om gebieds- en projectontwikkeling. Friso de Zeeuw zegt dat beide boeken daarom ook interessant zijn voor de internationale markt en dat het mooi zou zijn als ze vertaald zouden worden in het Engels. De Zeeuw noemt de samenhang die we in Nederland aanbrengen in projecten als belangrijke pre: ruimtelijk, functioneel, sociaal en ook zaken als mobiliteit en waterveiligheid. “Wat ook anders is bij ons in vergelijking met andere landen is de goede, pragmatische relatie tussen de publieke en private wereld/ “Hoewel ze elkaar regelmatig voor ‘slome bureaucraten’ en ‘korte termijn-zakkenvullers’ uitmaken.”

Nieuwsgierig? Bestel beide boeken: [klik hier voor de combideal.](#)