

## Vastgoedjournaal, 31-12-2029

*Het einde van het jaar is in zicht, een mooi moment om stil te staan bij de behaalde successen van dit jaar en om de doelen voor aankomend jaar te stellen:*

*Friso de Zeeuw, emeritus hoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft*

### **VJ: Wat was voor jou de meest memorabele gebeurtenis dit jaar?**

De Zeeuw vertelt: “Drie keer raden: de stikstofcrisis, met op een verdienstelijke tweede plaats: de PFAS. Dit had allemaal veel sneller en pragmatischer aangepakt kunnen worden. Ik zeg het zelf niet gauw: maar hier heeft ‘de landelijke politiek’ (en de Commissie Remkes) echt gruwelijk gefaald. Intussen is het bestuurskundig wel verdomd interessant wat er gebeurt in ons vaderland; dat je zo en dan Absurdistan kunt noemen.”

### **VJ: Waar kijk je in 2020 naar uit?**

“Ik kijk niet uit naar het volgend jaar, dat is iets voor saaie beroepsoptimisten. Ik zie wel een paar scenario’s, waarvan ik er twee noem. Het kan een ongeïnspireerd, vervelend ploeterjaar worden, waarin we allemaal vrij geïsoleerd ons ding doen. Terwijl we moeizaam met hoge bouwkosten, tergend langzame planning en stikstof en - wie weet - wat voor nieuwe voetzoeker blijven worstelen. De schaarste aan woningen houdt aan; en dat is wel weer goed nieuws voor vastgoedpartijen die baat hebben bij schaarste.

Een ander scenario is veel inspirerender. Daarin gaan publieke en private partijen zich gezamenlijk inzetten voor een aantal binnenstedelijke en buitenstedelijke grote gebiedsontwikkelingen van hoge kwaliteit (inclusief mobiliteitsoplossingen, groen, water, een hoog duurzaamheidsgehalte etc.). De enorme woningbouwopgave kan hierin de stuwende kracht zijn.”

### **VJ: Welke niche of aspect in de Nederlandse woningmarkt verdient volgens jou een nader wetenschappelijk onderzoek?**

“Ik heb drie suggesties. De eerste behelst een deugdelijke maatschappelijk kosten- en batenanalyse (MKBA) waarbij grotere woningbouwplannen binnen en buiten bestaand stedelijke gebied regionaal met elkaar worden vergeleken. Daarbij werken nu te vaak met ongetoetste aannames. De ploeg van de Rijksbouwmeester heeft geprobeerd zo’n analyse voor de Meterpoolregio Amsterdam te maken, maar dat bleek prutswerk.

Het tweede voorstel een integraal kosten/baten-onderzoek naar hoogbouw (hoger dan 80 meter), in vergelijking met laagbouw en gestapelde bouw tot ca. 25 meter. Dat kan discussie verzakelijken nu de hoogbouw-hausse grote vormen aanneemt.

Derde suggestie: de aansluiting van nieuwe woongebieden en nieuwe mixed-use-gebieden op nieuwe en bestaande mobiliteitssystemen. En dan op basis van goed onderbouwde inzichten en prognoses en niet op grond van populair wensdenken, met een ‘doorbraak’ van deelauto’s, overal ‘mobiliteitshubs’ en nauwelijks nog parkeerplaatsen. Voor de goede orde: ook ik ben

er voor dat in stedelijke gebieden het openbaar vervoer een enorme boost nodig heeft om ons land bereikbaar te houden.”