

## Gebiedsontwikkeling na corona: 'Maak fout vorige crisis niet nog een keer'

28-05-20



*Impressie Feyenoord City*

**Emeritus-hoogleraar Gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw vindt dat de vastgoedbranche en bijbehorend stakeholders zich meer moeten laten leiden door structurele uitdagingen dan door de impact van corona. Wel beschouwt hij een terugvalscenario als een essentieel stuk gereedschap bij iedere crisis.**

De Zeeuw heeft aan de derde druk van zijn standaardwerk [‘Zo werkt gebiedsontwikkeling’](#) ook een speciale bijlage over de coronacrisis toegevoegd. Daarmee wil hij de waan van de dag overstijgen, want de huidige coronacrisis en ook de vorige recessie zijn volgens hem niet direct te vertalen naar de inrichting van ons land.

### **Damage control**

Zo wijst de emeritus-hoogleraar op de complexiteitstheorie die voor zijn vakgebied geldt. ‘Het wemelt bij projectontwikkeling altijd van de onderlinge afhankelijkheden, al worden die nu door corona door elkaar geschud. Op het terrein van gebiedsontwikkeling heb je alleen al te maken met gemeenten, ontwikkelaars, beleggers en corporaties. Die zitten met een touwtje aan elkaar. Dus als met één van deze partijen iets gebeurt, verandert dat de totale dynamiek. Je bent bij gebiedsontwikkeling eigenlijk altijd bezig met *damage control*, kansjes benutten en de voortgang erin houden.’

### **Terugvalscenario**

Een terugvalscenario is in tijden van crisis wat De Zeeuw betreft een onmisbaar stuk gereedschap voor projectontwikkelaars en beleggers. ‘Als prijzen eindprijzen zijn, waarbij je bent uitgegaan van residuele grondprijzen, dan zou het wel eens kunnen zijn dat je het voor dat geld niet meer gerealiseerd krijgt.’ [Feyenoord City](#), de gebiedsontwikkeling aan de Maas

op Rotterdam-Zuid waarbij ook een nieuw stadion is voorzien, beschouwt hij bij uitstek als een voorbeeld van een groot project waarbij door corona wel een terugvalscenario op zijn plaats is. ‘Dat is een superambitieuze project waarbij allerlei doelen met elkaar zijn verbonden’, aldus De Zeeuw. ‘Op dit moment is het echter voor iedereen duidelijk dat de markt waarop Feyenoord, als belangrijke initiator van dit project, zich begeeft op zijn zachts gezegd geen top is. Het stadion is nu eigenlijk een complexe factor. Je stapelt risico op risico.’

### **Pakhuis de Zwijger**

Sommige opiniemakers van binnen en buiten de vastgoedwereld grijpen de huidige crisis om te pleiten voor een radicaal andere aanpak van de gebiedsontwikkeling. De Zeeuw: ‘Het is grappig om te zien, dat sommigen menen dat de corona de triomf van de stad bevestigt, want de voorzieningen en het ziekenhuis zijn om de hoek en anderen juist het [einde van de verdichte stad](#) voorspellen, omdat je daar opgehokt in je appartement en in het te volle park zit. Ook de verheerlijking van de organische gebiedsontwikkeling zal weer de kop opsteken. De Zeeuw adviseert de agenda van het Amsterdamse *Pakhuis de Zwijger* in de gaten te houden, want in dat ‘hoofdkwartier van de stadskabouters komen alle modieuze trends aan de orde.’

### **Structurele gevolgen**

‘De huidige crisis is in tijdsduur te kort om daar nu al je beleid op aan te passen. Het is verstandiger om te kijken naar de structurele gevolgen van ontwikkelingen die vaak al veel langer aan de gang zijn.’ Bij de vorige crisis werden volgens De Zeeuw kortstondige conjuncturele gevolgen voor de woningmarkt verward met een structureel onderaanbod.

‘Een aantal smaakmakers, tot aan de toenmalige minister Remkes, concludeerde toen dat er geen behoefte was aan grootschalige nieuwbouwprojecten. Alleen was de vraag naar woningen niet weg, maar konden mensen om financiële redenen hun verhuiscens niet realiseren. Die foute inschatting is één van de redenen dat het nu wat nieuwbouw betreft nog steeds vechten tegen de bierkaai is. Die fout moeten we nu niet nog een keer maken.’

### **Energietransitie en klimaatadaptatie**

De woningnood is volgens hem wel een structurele ontwikkeling waar gebiedsontwikkelaars rekening mee dienen te houden. Ook de [energietransitie](#) en klimaatadaptatie noemt hij als voorbeelden. ‘Al zou het wel fijn zijn als de coronacrisis wat dat betreft zorgt voor iets meer nuchterheid. Bijvoorbeeld dat we afstappen van die RES-aanpak waarbij iedere regio met zijn eigen windmolenparkje komt.’

### **Ander vergaderpatroon**

Met de nodige mitsen en maren voorziet De Zeeuw ook een langdurigere impact van corona op de mobiliteit in ons land. ‘Als je kijkt naar ons vergaderpatroon dan vindt dat nu voor een belangrijk deel plaats via apps als Teams en Zoom. Zelfs al blijft daar maar een klein deel van hangen, dan heeft dat impact op de mobiliteit. De anderhalve meter samenleving betekent ook dat niet iedereen meer op kantoor kan werken. Al schiet dat aantal misschien weer omhoog zodra er een vaccin is. De noodzaak om met zijn allen op een kantoor te zitten is er misschien dan niet meer. Maar de discussies over ‘spits mijden’ en [thuiswerken](#) die al zo lang worden gevoerd, krijgen nu wel een stimulans.’

### **Impuls krimpregio's**

Hoewel het bezit van een tuin een groot goed is in tijden van corona, ziet De Zeeuw de trend van verstedelijking niet snel omslaan. ‘De trek naar de stad is al sinds halverwege de jaren '90 gaande. Misschien dat onder invloed van de digitalisering van werk er een impuls komt voor [krimpregio's](#) als aantrekkelijke plek om te wonen, maar dat zal niet radicaal veranderen. Daarvoor is het bijvoorbeeld ook nodig dat je zo'n gebied van glasvezelverbindingen

voorziet, hoewel dat is financieel vaak niet rendabel is. Als we iets aan deze crisis overhouden, is het dat digitaal bijeenkomen wel een blijvertje is. De noodzaak is minder om elkaar lijfelijk te zien. Waar mensen wonen en werken zal een meer een mix worden.'

### **Groene Hart**

Met belangstelling volgt hij de lobby vanuit gemeenten in Zuid-Holland om als versnelling na de lockdown te mogen bouwen in het Groene Hart. 'Dat is een discussie die al heel lang wordt gevoerd en die langzaam steeds meer gepolariseerd raakt. Het Groene Hart, als open ruimte in stedelijk gebied, wordt over het algemeen gezien als een positief concept. Dat vind ik geen gekke gedachte. Al wordt er afgezien van hier een daar een fietspad met een stukje bos, weinig gedaan aan de aantrekkelijkheid en toegankelijk ervan. De provincie staat ook toe dat er forse bedrijfshallen verrijzen.'

### **Eerlijke afweging**

Daarmee heeft de provincie het Groene Hart als totaalconcept zelf ondergraven. 'Mijn advies is: maak uitlegplannen die ook substantieel bijdragen aan natuur en landschap. De Gnephoeck in Alphen aan de Rijn en Rijnenburg bij Utrecht bieden daartoe prima mogelijkheden. En ga de gave, groene delen van het Groene hart nu echt inrichten, zodat die robuust worden.' Hij begrijpt de behoefte bij gemeenten om meer in de groene ruimte te mogen bouwen, omdat er binnenstedelijk niet de benodigde aantallen nieuwbouw kunnen worden gehaald. 'Alleen vind ik dan wel dat je voor een eerlijke afweging van de opties binnenstedelijk versus buitengebied alle relevante kosten en opbrengsten moet meenemen.'

### **Buitenstedelijk bouwen**

Hoewel minister Ollongren (Binnenlandse Zaken) vooralsnog een warm pleitbezorger is van binnenstedelijk bouwen heeft De Zeeuw de minister wel een draai zien maken. 'Onder druk van de omstandigheden, met name het oplopen van het woningtekort, staat buitenstedelijk bouwen op zogeheten uitleglocaties nu bijna op gelijke voet met binnenstedelijk bouwen. Veel mensen zullen nu nog eerder de voorkeur geven aan een huis met een tuin dan een appartement, maar wel in de buurt van de stad. Desondanks blijven partijen op de rem staan, terwijl je gas moet geven.'