

2050

is NU

**Vier perspectieven en
praktische aanbevelingen
voor een duurzame stad**

**Platform
Ruimtelijk
Ontwerp**

Over het Platform Ruimtelijk Ontwerp (PRO)

AIR - Architectuur Instituut Rotterdam organiseert in samenwerking met de gemeente Rotterdam sinds 2019 het Platform Ruimtelijk Ontwerp (PRO). Dit platform is een vervolg op het Architectenplatform Rotterdam dat AIR organiseerde van 2011 tot 2017. Het belang van het PRO ligt in de kwaliteit van de stad op de lange termijn. Het stimuleert ontmoeting en kennisdeling tussen de Rotterdamse ontwerpsector, de gemeente en het stadsbestuur. De leden van het PRO vormen een afspiegeling van in Rotterdam gevestigde bureaus die werkzaam zijn op het gebied van architectuur, stedenbouw en landschap. Sinds 2023 schuiven ook ontwikkelaars, financierders, beleggers en andere relevante geïnteresseerden aan. Het PRO wil een open gedachtewisseling tot stand brengen tussen de gemeente Rotterdam, de wethouder en de ontwerpgemeenschap over de ruimtelijke opgaves voor Rotterdam.

Een integrale benadering

In 2023 kwam het PRO drie keer bijeen om te praten over het thema 'duurzaam ontwerpen en bouwen'.

De complexiteit van de ruimtelijke opgaves vraagt om een integrale benadering, creativiteit en het betrekken van verschillende stemmen en perspectieven. Aanwezig bij deze bijeenkomsten waren ontwerpers, architecten, ontwikkelaars, beleggers en de gemeente Rotterdam.

Deze publicatie is het resultaat van de opgehaalde inhoud van de PRO bijeenkomsten in 2023. Het is zowel een document van aanbeveling voor alle bovengenoemde betrokkenen, als een verslag van de bijeenkomsten. Daarbovenop vraagt deze publicatie aandacht voor de rol die architecten en ontwerpers kunnen spelen in het maken van de transitie naar een duurzame stad.

**Platform
Ruimtelijk
Ontwerp**

air
architectuur
instituut
rotterdam



**Gemeente
Rotterdam**

2050 is iSNWU

Jaarverslag 2023 • Platform Ruimtelijk Ontwerp • Rotterdam

- 4 Inleiding
 - De noodzaak van een breder perspectief
 - Een sleutelrol voor de ontwerpsector
 - Iedere Rotterdammer heeft baat bij duurzaamheid
 - Drie PRO-bijeenkomsten in 2023

- 9 Vier perspectieven
 - 1. Andere waarden dan winst
 - 2. Kansen in de bestaande voorraad
 - 3. Breder kijk op duurzame nieuwbouw
 - 4. Gemeenschapskracht en eigenaarschap

- 19 Bijlage
 - Verslagen van de drie PRO-bijeenkomsten in 2023

Inleiding

Gebouwen en de bouw daarvan zorgen wereldwijd voor bijna 37% van de totale CO₂-uitstoot, blijkt uit een rapport van de VN uit 2020.¹ De naderende klimaatdoelen voor 2030 en 2050 moeten die uitstoot drastisch verlagen. De maatregelen die daaruit zullen volgen, hebben ingrijpende gevolgen voor de ruimtelijke sector. Nieuwbouw moet voldoen aan steeds strengere eisen, terwijl de bestaande bouw moet verduurzamen. Voorbij het gebouwniveau spelen ook allerlei aspecten die impact hebben: met het oog op toekomstbestendigheid worden bij de ruimtelijke inrichting water en bodem sturend.

Deze publicatie
vraagt aandacht
voor
de sleutelrol
die architecten
en ontwerpers
kunnen vervullen
in de duurzame
bouw- en
ontwerpopgave.

¹ Global Status Report for Buildings and Construction. VN, 2022

De noodzaak van een breder perspectief

Door stijgende kosten, de stikstofcrisis en een gebrek aan arbeid en materiaal staat de bouwsector sterk onder druk. Tegelijkertijd is er een dringende behoefte aan meer en kwalitatief goede woningen, zowel voor het verlichten van de wooncrisis op de korte termijn als het verbeteren van de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit op de lange termijn. Duurzame, passende en toekomstbestendige woningen en een duurzame stad dragen langdurig bij aan onder meer de leefkwaliteit en betaalbaarheid voor bewoners.

Door de prangende behoefte aan grote aantallen woningen lijkt het bredere perspectief echter verloren te gaan: de woonopgave – wat voor stad bouwen we en voor wie? In de haast om door te bouwen en te voldoen aan die aantallen wordt er nauwelijks gekeken naar de (middel)lange termijn. En dat terwijl 2050 nog maar 26 jaar bij ons vandaan is en de grafieken over de snelheid waarmee het klimaat verandert continu negatief moeten worden bijgesteld. De kans dat projecten die nu of op korte termijn starten in kwetsbare gebieden al tijdens het bouwproces worden beïnvloed door veranderende omstandigheden in de markt (regelgeving, verzekeraarbaarheid of financiering) en op het gebied van klimaat (overstromingen of verzakkingen) wordt met de dag groter.

Durf en ruimte voor experiment zijn hard nodig om innovaties te stimuleren. Om de transitie te maken naar een duurzame en kwalitatieve stad is **innovatiekracht** nodig van de hele keten: van bouwers, ontwikkelaars en de gemeente, maar ook van architecten en ontwerpers.

Een sleutelrol voor de ontwerpsector

Architecten en ontwerpers kunnen een sleutelrol spelen in de duurzame bouw- en woonopgave. Hierbij is het van belang om ze in een vroeg stadium bij het proces te betrekken en te erkennen dat de transitie naar een duurzame (gebouwde) omgeving essentieel is voor een toekomstbestendige, betaalbare en kwalitatieve leefomgeving. De rol van architecten en ontwerpers in de hele bouwketen reikt verder dan esthetiek. Architectuur gaat over het **evenwicht tussen gebruiks-, toekomst- en belevingswaarde**. De ruimtelijke kwaliteit is contextafhankelijk, wat vereist dat kennis van de omgeving wordt omgezet in de ontwerpkeuzes.

Door de combinatie van deze elementen en voorwaarden werken architecten en ontwerpers inherent integraal en vanuit een **langetermijnperspectief**. Door ze eerder in het ontwikkelproces te betrekken, kunnen zowel hun ontwerp- als procesideeën beter worden benut. Ze zijn door hun verbeeldingskracht, creativiteit en ervaring met het proces ook in staat om **processen te herontwerpen**. Deze vaardigheden zijn inherent aan het ontwerpproces en hebben veel potentie als ze worden gekoppeld aan sociaalmaatschappelijke opgaven.

Iedere Rotterdammer heeft baat bij duurzaamheid

Een duurzame, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving raakt iedere Rotterdammer. Sociale thema's als betaalbaarheid, bestaanszekerheid, gezondheid en eenzaamheid hebben een sterke relatie met de woon- en leefomgeving. Sommige uitdagingen lijken abstract en worden vaak alleen technisch benaderd, maar in de vorm van bijvoorbeeld een energierekening worden ze concreet voelbaar. Een goed ontwerp kan een grote rol spelen in het aanpakken van ongelijkheden. Denk hierbij aan het verschil tussen huiseigenaren met zonnepanelen en huurders in slecht geïsoleerde woningen.

In deze publicatie verwijst 'duurzaamheid' naar de betekenis in de breedste zin van het woord. Sociale duurzaamheid is op verschillende manieren direct verbonden met de verduurzamingsopgave. Een duurzame woning (en wijk) is energiearm, gemaakt van duurzame materialen, stimuleert gezondere dagelijkse keuzes en is ontworpen om te kunnen worden aangepast als de samenstelling van het huishouden verandert. Zo ontstaat een weerbare stad waarin aandacht is voor de relatie tussen wonen, ruimte en gezondheid.

De woonopgave gaat daarmee verder dan het bouwen van woningen als producten. Bouwen staat in dienst van wonen, en wonen is meer dan het hebben van onderdak. Een fijne en passende woning is cruciaal voor levenskwaliteit. Deze publicatie richt zich nadrukkelijk op deze bredere betekenis. Het overstijgt de focus op de vierkante meters en benadrukt kwaliteit – dat wat van maatschappelijk belang is.

Drie bijeenkomsten van het Platform Ruimtelijk Ontwerp in 2023

In 2023 kwam het PRO drie keer bijeen. Deze publicatie is het resultaat van de opgehaalde inhoud. Losse verslagen van deze werksessies zijn als bijlage in deze publicatie te lezen, vanaf pagina 19.

Op 13 april 2023 kwam een groep architecten, ontwikkelaars, stedenbouwkundigen en medewerkers van de gemeente bijeen om de vuistregels voor duurzaam bouwen die de gemeente aan het opstellen is, te toetsen aan de ontwerp- en ontwikkelpraktijk. Deze bijeenkomst leidde tot een eerste inventarisatie van het speelveld waarin de uitdagingen van duurzaam bouwen en wonen naar voren kwamen.

Op 22 juni 2023 werd het gesprek vervolgd met zo'n 70 deelnemers uit de sector. Via het Platform Ontwikkeling Rotterdam (POR) sloten ook, meer dan voorheen, ontwikkelaars en beleggers aan bij de gesprekken. Er werd geïnventariseerd wat er nog miste in het gesprek rondom duurzaam bouwen en ontwerpen. Alle input die hier werd opgehaald leidde tot drie specifieke werktafels die centraal stonden in de laatste sessie van het jaar op 10 oktober 2023.

Tijdens deze laatste sessie analyseerde een groep van ongeveer 40 professionals de fasen van een ontwikkelproces binnen drie thema's: kansen in de bestaande voorraad, coöperatief denken en doen, en het koppelen van een waardedefinitie aan ontwikkelstrategieën. Elke tafel kwam met concrete aanbevelingen, opmerkingen en inzichten. Wethouder Klimaat, Bouwen en Wonen Chantal Zeegers sloot aan bij twee gesprekken en koppelde terug met een inhoudelijke reactie.

De resultaten
van de PRO
werksessies in
2023 zijn samen-
gebracht
in vier
perspectieven.



**Duurzame,
passende en
toekomst-
bestendige
woningen dragen
langdurig bij aan
leefkwaliteit en
betaalbaarheid
voor bewoners.**



Vier perspectieven

De resultaten van bovenstaande werksessies zijn samengebracht in vier hoofdstukken die elk een perspectief vertegenwoordigen. Deze vier perspectieven samen belichten delen van het bestaande gesprek én geven aandacht aan onderbelichte onderwerpen die tijdens de werksessies veel naar boven kwamen, maar minder goed terug te lezen zijn in de recent opgestelde plannen en akkoorden zoals de [Woonvisie](#) en het [Doorbouwakkoord](#). Deze publicatie kan daarom ook worden gezien als een aanvulling op deze documenten en biedt denkrichtingen en concrete aanbevelingen om de opgaves aan te pakken vanuit een integraal en toekomstbestendig perspectief.

Andere waarden dan winst

Financiële winst zou niet langer sturend moeten zijn in ontwikkelingen. We pleiten voor een bredere waardestrategie die voor en tijdens een transparant en gelijkwaardig ontwikkelproces wordt verankerd en geborgd. Hierbij worden niet alleen financiële, maar ook ecologische en sociale waarden meegenomen.

Kansen in de bestaande voorraad

Er is ontzettend veel duurzame winst (en ruimte) te behalen in het optoppen, splitsen, doorverhuizen, uitbreiden en verduurzamen van de bestaande bouw. Complex en uitdagend? Ja, maar haalbaar als je de buurt als schaalniveau hanteert én gebruikmaakt van de ontwerp- en verbeeldingskracht van architecten en ontwerpers.

Bredere kijk op duurzame nieuwbouw

De meest duurzame keuze? Helemaal niet (nieuw) bouwen. Maar we moeten wel. Nu duurzaam bouwen voor de toekomst bereiken we onder meer door ruimte te geven aan duurzaam experiment, sociale en financiële duurzaamheid te borgen en ontwerpers een hoofdrol te geven in het proces.

Gemeenschapskracht en eigenaarschap

Twee sleutelbegrippen die de ambitie om samen aan de opgaves te werken betekenis en richting naar uitvoering geven, zijn gemeenschapskracht en eigenaarschap. Deze waarden zijn bij uitstek verankerd in coöperatieve en collectieve projecten.

Perspectief 1

Andere waarden dan alleen winst

Of het nu gaat om nieuwbouw of een ontwikkeling in de bestaande voorraad: in elk proces zitten waarden verankerd. Denk aan financiële waarden, zoals winst, werkgelegenheid of lage energiekosten. Of aan ecologische waarden, zoals het faciliteren van biodiversiteit of het stimuleren van een laag energieverbruik. Maar ook aan sociale waarden, zoals het faciliteren van gemeenschappelijke ruimtes en plekken om eenzaamheid tegen te gaan.

Brede waardestrategie

Het PRO pleit voor een bredere waardestrategie die voor en tijdens het ontwikkelproces wordt verankerd en geborgd. De projectdefinitiefase is hierbij een belangrijk onderdeel: wie zijn bij het proces betrokken en vanuit welke waarden wordt het project afgekaderd? Betrek architecten en ontwerpers juist bij deze fase, want ook in het vormgeven van het proces kunnen ze een sleutelrol vervullen.

Het vaststellen en borgen van waarden met een brede groep specialisten verhoogt het maatschappelijk draagvlak en stimuleert om rekening te houden met de langetermijngevolgen, milieu-impact en maatschappelijke verantwoordelijkheid. Het vermindert ook het risico op heroverwegingen en aanpassingen in latere stadia van het project. Dit resulteert weer in een duurzame bouwketen waarin opdrachtgevers, ontwerpers, overheid, opleiders, ontwikkelaars, beleggers en verzoekers samenwerken en betrokken zijn.

Onze aanbevelingen

Maak het ontwikkelproces gelijkwaardiger. Zorg voor meer transparantie in een proces, onder meer door de uitgangspunten vast te leggen en publiek deelbaar te maken. Dit leidt tot duidelijke spelregels, een meer gelijkwaardige verdeling tussen belanghebbenden, democratische controle en meer zicht op de verhouding en overeenkomsten tussen markt en overheid. Zet niet in op marktgestuurde, maar op maatschappelijke stads- en gebiedsontwikkelingen waarbij maatschappelijke winst voor private winst gaat.

Hoe?

Kijk naar 'kleinere', alternatieve ontwikkelmodellen en pas deze toe bij reguliere ontwikkelingen. Denk hierbij aan het Community Land Trust-model (CLT). Investeer als gemeente in medewerkers die voor iedereen zichtbaar en benaderbaar zijn, bijvoorbeeld in de vorm van een loket.

Wat is Community Land Trust?

Een Community Land Trust (CLT) is een organisatie-model dat bewoners, gebruikers, ondernemers, buurtgenoten en lokale overheden betreft bij het eigenaarschap en zeggenschap over land. Samen vormen ze een Community van mensen die samen ontwikkelen, leven en faciliteiten delen en beheren.

Het Land wordt onttrokken uit de markt en komt in gedeeld eigenaarschap van de gemeenschap, waardoor de prijs van vastgoed niet meer wordt beïnvloed door stijgende grondprijzen en dus eerlijk en toegankelijk kan blijven.

De Trust zorgt voor een gedeeld beheer van het land en de bebouwing, en garandeert betaalbaarheid en duurzaamheid voor de komende generaties. Duurzame ontwerp-, bouw- en beheerkeuzes worden gestimuleerd doordat een CLT anti-speculatief is en zich richt op de lange termijn en belangen van de gemeenschap, waarin lokale en publieke belangen worden verenigd.
Bron: Community Land Trust Nederland
communitylandtrust.nl

Leg (duurzame) uitgangspunten en waarden vast aan het begin van het proces en toets en borg deze door alle fases heen. Hiervoor moet meer regie komen vanuit gemeenten en overheden. Deze beweging is de afgelopen jaren al wel ingezet met onder meer de terugkeer van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijk Ordening. Zet belangen van verschillende betrokkenen uiteen en kijk waar ze overeenkomen. Kijk kritisch naar de projectdefinitiefase: betrek hierbij partijen die traditioneel pas later in het proces worden betrokken voor meer (democratische) transparantie, zoals ontwerpers en gebruikers. Beschouw het proces niet als rechtlijnig en lineair, maar als iteratief zonder duidelijk begin- of eindpunt. Een methode van vallen en opstaan, van gaandeweg verbeteren en verfijnen.

Hoe?

Investeer in en onderzoek het meetbaar maken van bredere waarden (duurzaam en maatschappelijk) zodat deze beter verankerd kunnen worden in het proces ten opzichte van hardere, traditioneel meetbare waarden.

Veranker de betrokkenheid in ontwikkelprocessen op de lange termijn. Door langer betrokken te zijn, bijvoorbeeld ook bij de gebruiksfase, worden hoogstwaarschijnlijk andere keuzes gemaakt in de beginfase. Een manier om die betrokkenheid op de lange termijn te borgen, is het langer vastleggen van beheer en onderhoud. Zo ontstaat eigenaarschap over dat wat wordt ontwikkeld.

Hoe?

Onderzoek of de afschrijvingstermijn van woningen kan worden verlengd. Behoud erfpacht als instrument om gemeenschappelijke waarden te borgen op de lange termijn.

Neem de beheerlasten op de lange termijn mee. Tuinsteden zijn bijvoorbeeld relatief duur in onderhoud

Creëer een gelijk speelveld door heldere kaders te hanteren die voor iedereen gelden en consequent worden gehandhaafd.

door de grote groenstukken tussen de bebouwing in. Dit maakt kostbare investeringen in de beginfase van een project ook beter uitlegbaar.

Pak als lokale overheid de regie met bestaande instrumenten.

Voorkom bijvoorbeeld dat grondprijzen worden opgedreven door als gemeente voorkeursrecht op grond te vestigen. De eigenaar kan dan gewoon gebruik blijven maken van het stuk grond, maar tegelijkertijd geeft deze maatregel het recht om de grond te kopen voordat het op de markt wordt gebracht. Dit stelt gemeenten in staat om hun beleid voor stedelijke ontwikkeling te realiseren en ervoor te zorgen dat grond beschikbaar is voor publieke doeleinden.

Hoe?

Zorg op dit gebied voor kennisuitwisseling met andere gemeentes.

Perspectief 2

Benut kansen in de bestaande voorraad

In de bestaande voorraad liggen grote kansen voor verduurzaming, zowel op het gebied van CO₂-uitstoot als op het gebied van transformatie en (sociale) bestaande infrastructuur. Van de 321.282 woningen in Rotterdam heeft nog zo'n 10% label G.² Door te isoleren en andere warmtebronnen- en systemen aan te boren is er echter veel winst te behalen.³ Hiervoor lopen al verschillende pilots in Rotterdam, zoals in Bospolder-Tussendijken en Groot-IJsselmonde. Een verbetering van label G naar C levert gemiddeld een halvering van het energieverbruik op. Zeker voor inwoners met lage inkomens in de huursector zou dat een welkome ontwikkeling zijn.

Complexe uitdagingen

De uitdagingen in de bestaande voorraad zijn complex. Ze vragen allereerst om maatwerk, dat in tijden van repetitief bouwen en krapte op de arbeidsmarkt kostbaar is. Ook zijn er knelpunten zoals Verenigingen van Eigenaren die er samen niet uitkomen, lastig te renoveren gebouwen, versnipperd eigendom, verschillende visies over wat duurzaamheid is en (nog) onzichtbare problemen zoals hittestress en funderingsproblematiek. Tot slot spelen ook sociale, economische en maatschappelijke vraagstukken een nadrukkelijke rol omdat het gebied of gebouw al bestaat.

Maar ook kansen

Al deze knelpunten maken oplossingen kostbaar en complex en leiden daarom vaak tot sloop, wat met het oog op duurzaamheid veel CO₂-uitstoot kost terwijl er nu al tekorten ontstaan op het totale budget met betrekking tot nieuwbouw. Tegelijkertijd biedt die complexiteit juist ook kansen. De bestaande voorraad heeft al een gemeen-

schap en een bestaande infrastructuur van voorzieningen waarvan je gebruik kunt maken. Dit biedt kansen bij verdichting. Daar is veel duurzame winst (en ruimte) te behalen in het optoppen, splitsen, doorverhuizen en uitbreiden van de bestaande bouw.

De uitdagingen van de bestaande voorraad dwingen ook om op gebiedsniveau te kijken en de opgave integraler te benaderen. In Rotterdam is er steeds minder ruimte voor wijkontwikkeling en wordt er veel 'plots-gewijs' gedacht en ontwikkeld. De context van het bestaande wordt wel meegenomen, maar de mogelijkheden onvoldoende benut. Als je vanuit de opgave van de wijk naar een plot kijkt, kun je daar specifiek op sturen in het proces met de hele bouw- en ontwikkelketen en gebruikmaken van koppelkansen in het gebied.

Onze aanbevelingen

Hanteer de buurt als schaalniveau.

Zo kun je vanuit een breder perspectief ontwikkelen met inbegrip van de (sociale) infrastructuur en uitdagingen voor het gebied. Beredeneer vanuit de opgaves en niet vanuit het plot en ontwikkel een ondersteunende infrastructuur om het proces van transformatie of verduurzaming te begeleiden en waarden, afspraken en intenties te borgen.

Hoe?

Schep een duidelijk kader en zorg dat wie, wat en hoe duidelijk is gespecificeerd. Herontwerp het proces van de ontwikkeling waarin alle partijen een stem krijgen en is vastgelegd hoe dit in de praktijk werkt.

Het schaalniveau van de buurt dwingt je om rekening te houden met de bestaande gebruikers en bewoners. Het benutten en incorporeren van lokale netwerken kan ook worden ingezet voor circulaire doeleinden, kijk maar naar de Afrikaanderwijk Coöperatie.

² Alle cijfers. Gemeente Rotterdam, 2023

³ DMFCO. Op basis van CBS-cijfers, 2023

Onderzoek de koppelkansen van verdichten en pas ze toe. Verdichten in de bestaande stad is ingewikkeld, maar kan ook veel voordelen opleveren. Door te verdichten in tuinsteden en gebieden aan de rand van de stad ontstaat een herwaardering van de bestaande infrastructuur, winkels en sociale voorzieningen.⁴ Benut deze koppelkansen. Architecten en ontwerpers kunnen vanuit een integrale visie koppelkansen detecteren, benutten en verbinden. Van de 720.000 woningen die tussen 2005 en 2020 zijn gebouwd in Nederland is 63% bijgebouwd in bestaande buurten. Dat is een toevoeging van 450.000 woningen door verdichting.⁵ Bouwen in de polder of het groen hoeft dus niet als eerste uitwijkmogelijkheid gezien te worden. Ook in een stedelijk of bebouwd gebied zelf hoeft verdichten niet op gespannen voet te staan met vergroening, zie bijvoorbeeld de toevoeging van groen en publieke ruimte in en rondom het ontwikkelingsgebied Little C.

Hoe?

Vervanging van riolering of de energietransitie kunnen worden aangegrepen om zowel in de onder- als bovengrond kwalitatieve investeringen te doen. In de wijk Reyeroord in Groot-IJsselmonde wordt hiermee al geëxperimenteerd door de gemeente in het project Reyeroord+. Zoals ook in voorlopige conclusies van dit project wordt benoemd, is een stabiele overheid en 'commitment van de top' cruciaal om zulke experimenten tot een regulier proces te maken. Tegelijkertijd moeten de plannen ook gedragen worden door de buurt. Leer ook van projecten in andere steden, zoals het Koppelkansen-traject in Amsterdam. Op provinciaal en nationaal niveau zijn op dit moment allerlei versnellings-teams en subsidies beschikbaar die wellicht beter bereikbaar worden als de gemeente een aantal praktische handreikingen doet. Of zorg ervoor

Formuleer en specificeer ambities per gebied. Elke wijk kent andere uitdagingen.

dat hiervan budget beschikbaar komt om innovaties te doen waardoor het ook voor grotere partijen interessant wordt om te investeren in de bestaande bouw.

Profiteer van de ontwerp- en verbeteringskracht van architecten en ontwerpers door ze in te zetten bij splitsen, samenvoegen, optoppen en transformatie. Dit levert een groot aantal extra woningen op en koppelkansen voor verduurzaming. Door het kleinere schaalniveau is er ruimte voor innovatie en experiment, ook op het gebied van inbedding in de bestaande stad.

Hoe?

Door op te toppen bijvoorbeeld kan de winst die wordt gegenereerd met het creëren van een extra woning worden gebruikt om het bestaande pand te verduurzamen. Hetzelfde geldt voor splitsen: als hierbij een extra woning wordt gecreëerd, is het interessant om de waarde of winst bij de VvE en/of eigenaar te houden en te gebruiken om het bestaande te verduurzamen. Specifieke belastingvoordelen kunnen dit proces versnellen.

⁴ Verdichtingsverhalen. College van Rijksadviseurs, 2023

⁵ Idem

Perspectief 3

Een brede kijk op duurzame nieuwbouw

De meest duurzame keuze is om niet (nieuw) te bouwen. Uiteraard moeten we wel om de voorraad uit te breiden en te vernieuwen, zeker in relatie tot het huidige woningtekort. Daarnaast vormt nieuwbouw⁶ ook een kans om te experimenteren met nieuwe technieken en materialen.

In de haast om door te bouwen en te voldoen aan de grote aantallen benodigde woningen wordt er nauwelijks gekeken naar de (middel)lange termijn. De kans dat projecten die nu of op korte termijn starten in kwetsbare gebieden al tijdens het bouwproces worden beïnvloed door veranderende omstandigheden in de markt en op het gebied van klimaat wordt met de dag groter. Hoe kunnen we dan toch nu al woningen bouwen die ook in 2050 (en daarna) staan als een huis?

Onze aanbevelingen

Maak ruimte voor duurzaam experiment. Duurzaam bouwen wordt nu vooral tegengehouden door gevestigde belangen die een sterke lobby voeren ten opzichte van certificering en duurzaamheidslabels. Er is experimenteeruimte nodig die onderzoekt hoe het wel of anders kan. Hierdoor leg je de focus minder op winst en aantallen, en meer op ontwerpen voor de bewoner en gebruiker. Geef de architect of ontwerper hierbij de ruimte om aandacht te geven aan fijn wonen, betaalbaarheid, deelbare voorzieningen, sociale contacten, toegankelijkheid en verbinding met de buurt.

⁶ Onder nieuwbouw verstaan we nieuwe gebouwen, maar ook aanpassingen binnen de bestaande voorraad, zoals het verduurzamen van bestaande gebouwen, optoppen of splitsen. Bij deze projecten is ook de hele keten betrokken, net zoals bij een nieuwbouwontwikkeling. Daarmee is er wat overlap met perspectief 2, ook gezien verdichten kan plaatsvinden in relatie tot de bestaande voorraad, maar zelf nieuwbouw is.

Hoe?

Maak ruimte voor duurzaam experiment door bijvoorbeeld gebruik te maken van een waarborgfonds, korting te geven op grondkosten of voorrang te geven aan een ontwikkeling waarbij duurzaamheid voorop staat. Investeer daarbij ook in financiële experimenteeruimte die onderzoekt hoe het wél kan en hoe je de business case financieel rondrekent. En kijk niet alleen naar de kosten tot oplevering, maar betrek aan de voorkant de gehele levensduur en het beheer van het gebouw bij de business case.

Veranker sociale en financiële duurzaamheid als essentiële onderdelen in het ontwikkelproces. Hiermee bedoelen we investeringen in een betere woonomgeving en welzijn in brede zin, maar specifiek betaalbaarheid, sociale cohesie (om eenzaamheid tegen te gaan), veiligheid en sociale rechtvaardigheid (om veerkracht te bevorderen). Een sterkere sociale cohesie of het mengen van verschillende doelgroepen kan ook leiden tot minder druk op de zorg. Duurzaamheid gaat in deze context dus niet alleen over economie en milieu, maar ook over een leefbare toekomst gericht op het welzijn van mens en natuur.

Hoe?

Maak dit soort maatschappelijke aspecten meetbaar. Zo kunnen ze ook worden meegenomen in het rondrekenen van de business case. Zorg hierbij voor een duidelijk einddoel van de investeringen en houd in de benadering van sociale duurzaamheid ook rekening met de specifieke kenmerken van een wijk.

Geef architecten en ontwerpers zo vroeg mogelijk een hoofdrol. Duurzaam bouwen begint bij het formuleren van de eerste ambities. Een nota van uitgangspunten kan al bepalend zijn voor de latere (niet-duurzame) bouw van een wijk of woning. Zorg

dat er vanaf het begin diverse experts aan tafel zitten. Geef de architect of ontwerper een (hoofd)rol in het aan elkaar knopen van uitdagingen en het integraal benaderen van de (nieuwbouw)opgave zodat duurzaamheid vanaf het begin verankerd is in de ontwikkeling. Zo wordt goed opdrachtgeverschap bevorderd en kwaliteit in brede zin verbeterd.

Duurzaam ontwerp is namelijk meer dan een groene gevel. Een goed ontwerp kan modulair, circulair, demontabel en natuurinclusief zijn en gaat over bouwen voor de eeuwigheid, over robuustheid, tijdloosheid, schoonheid, adaptiviteit, flexibiliteit en aanpasbaarheid. Denk aan het gebruik van daken voor wateropvang en groene dakterrassen in combinatie met een sociale ontmoetingsruimte voor bewoners. Tegelijkertijd kunnen uitdagingen en kansen op het gebied van mobiliteit en voorzieningen worden meegenomen door bijvoorbeeld deelvoorzieningen in het ontwerp te integreren.

Hoe?

Ondersteun het pleidooi van de Rijksbouwmeester om de rol van architecten (wettelijk) beter te verankeren in ontwikkelprocessen.⁷ Laat bijvoorbeeld de architect de omgevingsvergunning voor een project indienen en zorg ervoor dat dit wettelijk wordt vastgelegd. Richt zoals het College van Rijksadviseurs (CRa) adviseert een Atelier Ontwerpkraft Landelijk Gebied op, waarin gespecialiseerde ontwerpers processen kunnen begeleiden om de omgevingskwaliteit te borgen.

Bezie een ontwikkeling altijd op gebiedsniveau. Ook hier geldt: benader de gebieden stedenbouw, architectuur en landschap als een integraal geheel. Zo kunnen uitdagingen zoals hittestress, de wateropgave en biodiversiteit beter worden meegenomen.

Door vanuit een gebied of wijk te beredeneren in plaats van vanuit een plot, kun je beter anticiperen en aansluiten op het maatschappelijk weefsel van de omgeving en inspelen op de bestaande infrastructuur en het voorzieningsniveau.

Hoe?

Start elke ontwikkeling met een gebiedsanalyse waarin de verschillende uitdagingen en mogelijkheden integraal samenkomen.

Geef de ontwerper een sleutelrol.

In het ontwerpdenken zijn integraliteit en de lange termijn sterk verankerd, twee belangrijke pijlers voor de transformatie naar een duurzame praktijk.

⁷ Position Paper CRa t.b.v. rondetafelgesprek over architectuurbeleid, september 2023

Perspectief 4

Veranker gemeenschapskracht en eigenaarschap

Twee sleutelbegrippen die de ambitie om samen aan de opgaves te werken betekenis en richting naar uitvoering geven, zijn gemeenschapskracht en eigenaarschap. Gemeenschapskracht is dat wat bereikt kan worden als mensen hun middelen delen om samen dezelfde doelen te bereiken. Als mensen eigenaarschap ervaren, voelen ze zich verbonden met hun omgeving. Ze ruimen bijvoorbeeld de straat op en leggen samen met de burens een geveltuintje aan. Eigenaarschap gaat over verantwoordelijkheid nemen, je over jezelf en je omgeving ontfermen. Het gaat hier ook om eigenaarschap in de letterlijke zin van het woord: bezit nemen van een stuk grond waardoor een gemeenschap zelf kan bepalen wat er gebeurt en hoe het wordt beheerd. In relatie tot duurzaamheid leidt eigenaarschap tot duurzaam en verantwoord eigendom. En daar heeft iedereen profijt van, nu en op de lange termijn.

Zeggenschap en participatie borgen

Door te handelen vanuit gemeenschapskracht en eigenaarschap worden zeggenschap en participatie automatisch beter verankerd in een ontwikkelproces. Door af te stemmen met een breder scala aan partijen over doel, urgentie en ambitie kunnen meerdere waarden in een proces worden vastgesteld, zoals in bovenstaande perspectieven al vaker wordt aanbevolen. Instrumenten om dit te implementeren zijn bijvoorbeeld coöperatieve projecten en organisatiestructuren. Dit kunnen woonprojecten zijn, maar ook projecten op het gebied van de energietransitie, zoals **Energie van Rotterdam**.

Coöperatieve en collectieve projecten

In coöperatieve en collectieve projecten zijn de waarden gemeenschapskracht en eigenaarschap sterk verankerd. Bij een woonproject worden bijvoorbeeld voorzieningen en ruimtes gedeeld en is er zeggenschap en gezamenlijk eigenaarschap over het beheer (en soms de grond) van de woningen. Collectief wonen is door deze elementen een kans om duurzaam te wonen. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en coöperatief bouwen bieden kansen in een neergaande markt omdat ze gebruikmaken van een breder spectrum aan waarden dan winst, wat weer inspeelt op perspectief 1. Deze projecten zijn vaak ook een voorbeeld als het gaat om duurzaamheidsambities en kunnen dienen als een showcase.

Wat is Collectief Particulier Opdrachtgeverschap?

Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) ontwikkelt een groep burgers samen hun woningen of zelfs een hele woonwijk. Om als ontwikkelaar van hun project op te kunnen treden, organiseert deze groep zich in een rechtspersoon, zonder winstoogmerk. Vaak is dat een vereniging.

Deze vereniging heeft de volledige zeggenschap over de grond en draagt de verantwoordelijkheid voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woningen. Het collectief wordt bijgestaan door een zelfgekozen bouwbegeleider, architect en aannemer.

Onze aanbevelingen

Professionaliseer coöperatieve en collectieve projecten. Coöperatieve woonvormen moeten kunnen aantonen wat hun meerwaarde is, wat de woonvormen precies inhouden en hoe het proces geprofessionaliseerd kan worden. Zodat deze woonvormen voor een grotere groep toegankelijk en aantrekkelijk worden en bekender wordt hoe deze organisatievormen financieel en in samenwerking met commerciële partijen bestaansrecht kunnen krijgen.

Hoe?

Richt een landelijke kennisbank in voor de kennisdeling over en de archivering van bestaande projecten op het gebied van coöperatief en collectief bouwen. Zie hierbij de organisatie achter de CLT-methode als voorbeeld; zij hebben een organisatie gecreëerd waarin het concept en de werkwijze duidelijk is verankerd.

Zorg ervoor dat grond vaker publiek bezit blijft. Als grond in publiek bezit is, verdwijnt het speculatieve aspect naar de achtergrond. Hierdoor kun je duurzamer investeren in de woonomgeving, aangezien de winst van coöperatieve constructies lokaal en in eigendom blijft. Het is wel belangrijk om ook hier de hele keten erbij te betrekken.

Hoe?

Geef als gemeente ruimte aan initiatieven die een maatschappelijk belang dienen door bijvoorbeeld korting te geven op de grondprijs als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Dit gebeurt al in onder meer Almere en Amsterdam.

Zorg voor een faciliterende structuur bij landelijke en lokale overheden.

Coöperatieve woonvormen hebben een plek nodig om te landen binnen de gemeente. Er moet worden toegevoerd naar een faciliterende structuur

bij overheidsinstanties, zodat het wiel niet steeds opnieuw hoeft te worden uitgevonden. De gemeente Utrecht is hier actief mee bezig en heeft daar ook mensen voor aangesteld. Zo worden verschillende vormen van organisatie en wonen ook toegankelijker voor een breder publiek.

Hoe?

Richt een gemeentelijk en/of landelijk fonds op voor coöperatieve organisaties om financiële risico's af te dekken en kosten te verlagen. Zorg daarbij ook voor een veilige ruimte voor experiment, met de mogelijkheid om de lessen uit het experiment in te zetten of door te ontwikkelen naar een meer gestandaardiseerde procedure. Onderzoek wat er mogelijk is op lokaal niveau en wat de meerwaarde daarvan zou zijn ten opzichte van een landelijk of provinciaal fonds. Er zijn wel subsidies vanuit de provincie, maar die zijn minder structureel en onderzoekend van aard. Let wel: bij zo'n fonds zijn ook (gemeentelijke) medewerkers nodig die kunnen uitvoeren en beoordelen.

Kijk eens naar de tuinsteden als locatie voor coöperatieve projecten en experimenteerruimte. Juist daar heeft de gemeente grond in eigendom en is er behoefte aan verdichting. Zoals in het verleden huizen voor 1 euro verkocht werden in relatief onveilige buurten kan deze Rotterdamse methode wellicht ook daar nieuw leven worden ingeblazen.

**Professionaliseer
en faciliteer
gemeenschaps-
kracht.**

Samenvattend

Creëer een gelijk speelveld door als gemeente en overheid heldere kaders te hanteren die voor iedereen gelden en consequent worden gehandhaafd. Formuleer en specificeer ambities per gebied. Elke wijk kent andere uitdagingen, (sociale) infrastructuren en kansen. Net als de Welstandsnota kun je per gebied ambities specificeren die voortkomen uit gebiedsspecifieke vraagstukken en uitdagingen.

Professionaliseer gemeenschapskracht. Zo bestendig je eigenaarschap, betrek je mensen bij projecten (waarvoor je bijvoorbeeld hun kennis en kunde van het gebied kunt inzetten) en maak je zachte waarden hard. Het professionaliseren van gemeenschapskracht kan worden gedaan via fondsen, het institutionaliseren van buurtplatforms, het aanvoeren van bredere gesprekspartners en het versterken van de kennispositie.

Geef de ontwerper een sleutelrol in het proces. In het ontwerpdenken is integraliteit en de lange termijn sterk verankerd, twee belangrijke pijlers voor de transformatie naar een duurzame praktijk. Door ze eerder in het ontwikkelproces te betrekken, kunnen zowel hun ontwerp- als procesideeën beter worden benut.

1

“Zijn we nu bezig om Paris Proof te bouwen of om mensen gezond en gelukkig te laten leven?”



Platform Ruimtelijk Ontwerp bijeenkomst, 13 april 2023

Op donderdag 13 april kwam het Platform Ruimtelijk Ontwerp voor de eerste keer dit jaar samen. Tijdens deze bijeenkomst stonden de nieuwe vuistregels voor duurzaam bouwen centraal. De gemeente Rotterdam werkt momenteel aan toekomstbestendige vuistregels op het gebied van klimaat, energie, circulair bouwen, biodiversiteit en gezondheid. Tijdens de bijeenkomst werden deze vuistregels getoetst aan de praktijk door inbreng van de aanwezigen vanuit de ontwerp- en ontwikkelsector: zijn ze volledig en passend om tot duurzame(re) bouwprojecten te komen? En verbreden de vuistregels het speelveld of zorgen ze juist voor nieuwe beperkingen?

Giga opgave

“De opgave is giga. Overal, maar zeker in Rotterdam”, stelt Mattijs van Ruijven, hoofd stedenbouwkundige bij de gemeente Rotterdam, vlak na de aftrap. Duizenden nieuwe woningen die Paris Proof, maar ook kwalitatief hoogwaardig moeten worden gebouwd, als we over 100 jaar nog steeds een leefbare stad willen hebben. Vuistregels kunnen hierbij een belangrijk hulpmiddel zijn: zó moeten we bouwen, en anders niet.

Emiel Arends, stedenbouwkundige bij de gemeente Rotterdam, zoomt verder in op die vuistregels. “We werken al langer met die regels en de oude set was prima, maar voornamelijk gericht op vorm, functie en esthetiek en lang niet ambitieus genoeg. De paar regels op het gebied van duurzaamheid zijn niet specifiek gemaakt; natuurinclusief bouwen richt zich alleen op nestkastjes en hittebestendig ontwerpen wordt niet verder toegelicht.”

Stevige ambitieslag

Met de oude set is daarom teruggedaan naar de tekentafel. In overleg met experts op de verschillende thema's – klimaat, energie, circulair, biodiversiteit en gezondheid – mét actuele akkoorden en (beleids)plannen in ogenschouw – van de Rotterdamse Mobiliteitsaanpak, Welstandsnota en Hoogbouwvisie tot het convenant duurzaam bouwen, Rotterdams Weerwoord en splinternieuwe Doorbouwakkoord – is een nieuwe, meer concrete set aan regels opgesteld: de ‘Vuistregels van Morgen’. De nieuwe set werkt als een afvinklijstje, een soort stoplichtmodel op één A4-tje, dat de ontwikkelaar zelf invult. Neem de vuistregel ‘Hittebestendig ontwerpen van daken en gevels’ – scoort een bepaald project hierop rood, oranje of groen? Zo wordt, is de ambitie van de gemeente, in een oogopslag duidelijk wat een project qua duurzaamheid bijdraagt aan de stad.

“Is dit zinnig?”, besluit Emiel.

“En gaat het ver genoeg?”

Duurzaam gedrag

Femke Feenstra, (interieur)architect en partner bij Gortemaker Algra Feenstra, mist in de vuistregels een focus op de gebruikers. “Duurzaamheid betreft niet alleen het gebouw zelf, maar ook het gebruik ervan. Ik heb het over gedrag, over gezondheid. Hoe zorg je ervoor dat mensen de trap nemen, in plaats van de lift?” Daarnaast zou ze graag iets terugzien over adaptatiemogelijkheden. “Je moet met een gebouw kunnen anticiperen op duurzaamheid. Welke maatregelen kun je nu nemen en welke dingen kun je in de toekomst nog toevoegen?”

Mag wel wat strenger

Van Imane Himmit mag het wel wat strenger. In haar rol als projectontwikkelaar bij Heijmans Vastgoed merkt ze dat niet iedereen intrinsiek is gemotiveerd om duurzaam te bouwen. De vuistregels vindt ze nog te veel vrijblijvende opties in plaats van eisen. “Ik heb weleens gelezen dat het beter is om regels op te leggen in plaats van subsidies te geven. Leg de lat dus hoger. En zeker als niet elk bolletje groen hoeft te zijn – wanneer is het dan goed?” Emiel begrijpt wat ze zegt. “Het liefst zou ik alle vuistregels als harde eisen willen hanteren, maar in de huidige markt is dat echt te veel gevraagd. Dan gaan we de eindstreep niet halen.”

Andere manier van leven

“Marktomstandigheden? De wereld staat in brand”, reageert Robert Winkel, architect en oprichter van Mei architects and planners. “Dan moeten ontwikkelaars maar genoeg nemen met minder winst”, vindt hij. Robert mist in de vuistregels een concrete en meetbare focus op CO2. “Met SAWA hebben we vanuit Mei echt wel laten zien dat het anders kan. Het gebouw slaat CO2 op, maar presenteert ook een hele andere manier van leven met diverse gedeelde voorzieningen.” Edward Schuurmans, architect en partner bij KCAP, sluit zich hierbij aan. Hij werkt momenteel aan sociale huurwoningen van hout van zo’n 35 vierkante meter. “Anders leven heeft ook betrekking op woninggrootte. Wat mij betreft mag de vuistregel over de grootte van woningen niet alleen een minimum hebben, maar zeker ook een maximum.”

Ook Oana Rades, architect en partner bij Shift architecture urbanism, knikt instemmend wanneer er over kleine woningen en gedeelde faciliteiten wordt gepraat. “Nederlanders wonen onwijs groot. Gemiddeld hebben we hier 65 vierkante meter huis per persoon. Vergelijk dat eens met Duitsland,

“De vuistregels zijn nu nog veel te vrijblijvend. Ze mogen wat mij betreft echt veel strenger.”

waar ze zo’n 46 vierkante meter hebben. Bij Shift ontwerpen we compacte appartementen met ruimtelijke kwaliteiten en gedeelde voorzieningen. Ik ben het meest trots op de vierkante meters die we niet bouwen.”

Eerder borgen

Kanttekeningen plaatst Oana bij de focus van de vuistregels. “Een gebouw kan nog zo duurzaam zijn, maar als het op de verkeerde plek staat hebben we er niets aan. Zouden we niet ook vuistregels op stedenbouwkundig niveau moeten hebben?” Imane sluit zich hier deels bij aan. “Ik merk dat er eerder in het proces behoefte is aan randvoorwaarden. Hoe kunnen we duurzaamheidsambities al in het stedenbouwkundig plan vormen en borgen?” Discussies zijn er ook over het daadwerkelijk naleven van duurzaamheidsambities, over handhaving. Je kunt wel zeggen dat je iets doet, maar doe je het ook? En hoe voorkom je dat ambities tijdens en na de bouw uiteindelijk worden afgekald? Oana merkt op dat het in dit kader slim is om naar best practices te kijken, bijvoorbeeld in andere steden. “In Amsterdam werken ze bijvoorbeeld met bouwbriefen. En in Utrecht moet je verplicht met een ecooloog werken.”

“We moeten echt met elkaar één methode afspreken voor het meten van de CO2-footprint van gebouwen.”

Samen een CO2-meetstandaard bepalen

Zodra de gedachtewisseling meer en meer over CO2 begint te gaan, grijpt Emiel in. “Wat zouden we moeten toevoegen aan de vuistregels om dat beter in te bedden?” Arend van Waart antwoordt stellig: “Je moet je als gemeente mengen in de politiek van het meten.” Arend berekent voor MVRDV de CO2-footprint van gebouwen in de schetsfase. “Het is een ontzettend complex onderwerp dat veel meer aandacht nodig heeft.” Nina Aalbers, architect en oprichter van Studio architectuur MAKEN, heeft ook ervaringen met die berekeningen. “Maar eigenlijk is het vreemd dat we dat allemaal op onze eigen manier doen.” Edward stuurt aan op een collectieve actie: “We zouden met elkaar een meetmethode moeten afspreken, het liefst op Europees niveau. Een meetstandaard die verheven is boven elke discussie.”

Of iemand nog een uitbrander heeft voordat deze sessie ten einde loopt? Over het algemeen zijn de deelnemers het erover eens dat de vuistregels prettige hulpmiddelen kunnen zijn. En dat het Klimaatakkoord van Parijs een onvermijdelijk ijkpunt is. Maar eigenlijk willen ze weten: wat willen we nu met elkaar bereiken? En dat is mensen gezond en gelukkig laten leven. Nu, maar ook over 100 jaar.



2

“Nu ontwerpen en bouwen voor de realiteit van 2050”

Platform Ruimtelijk Ontwerp bijeenkomst, 22 juni 2023

Op donderdag 22 juni kwam voor de tweede keer dit jaar het Platform Ruimtelijk Ontwerp samen. Deze sessie vond plaats op het drijvende festivalhart van de Rotterdam Architectuur Maand in de Maashaven. Onder leiding van AIR-directeur Barbara Luns en moderator Joep Klabbers werd onder meer doorgepraat over onderwerpen die tijdens de eerste sessie op tafel zijn gelegd. Hoe kunnen projecten beter worden getoetst? Kunnen we onderling afspraken maken over het hanteren van dezelfde meetmethodes? Gebruik je regelgeving of liever een dialoog om ruimte te maken voor innovatie? Hoe kan duurzaamheid ook financieel haalbaar zijn en dienen als een gezond businessmodel? En hoe bereik je de hele keten?

Met elkaar doen

“Met alleen ontwerpers komen we er niet”, deelt Mattijs van Ruijven nuchter mede. De laatste deelnemers druppelen de bijzondere locatie in de

Maashaven binnen. “Rotterdam staat voor grote opgaves”, gaat de hoofd stedenbouwkundige bij de gemeente Rotterdam verder, “die alleen kunnen worden getackeld als we niet stilvallen en we het met elkaar doen.” Vandaar dat de gemeente met marktpartijen het Doorbouwakkoord heeft gesloten en met diezelfde partijen de samenwerking opzoekt binnen het Platform Ontwikkeling Rotterdam (POR, niet te verwarren met het PRO: Platform Ruimtelijk Ontwerp). Hierop heeft het PRO contact gezocht met het POR om de ontwerpkracht van ontwerpers en architecten duidelijk te maken in de bouwopgave die er ligt. Een akkoord dat wordt gesloten met alleen marktpartijen profiteert niet van de ideeën en denkkraft van architecten. Daarnaast staat een Doorbouwakkoord op gespannen voet met duurzaam bouwen en dus de klimaatopgave. Tijdens deze middag staat daarom extra centraal dat je ontwerpkracht kunt inzetten om duurzaamheid niet uit het oog te verliezen binnen een instrument zoals het Doorbouwakkoord.

“We moeten niet vechten om de kosten, maar het hebben over de waarde van gebouwen.”

Nieuwe generatie gebouwen

De sessie vervolgt met drie inhoudelijke lezingen waarvan Vincent van der Meulen (partner en architect bij Kraaijvanger Architects) de eerste verzorgt. Zo'n beetje alle gebouwen die we nu realiseren, maken de wereld slechter en niet beter, stelt hij. Het meest duurzame wat je kunt doen, is niet bouwen. Ze komen niet eens in de buurt van de harde eisen die de maatschappij in 2050 zal stellen. En dit terwijl nú al 2050-proof bouwen ontzettend waardevol kan zijn, op allerlei vlakken. Hier schreef hij ook een boek over, *Bouwen met een positieve footprint* (2022). Van der Meulen pleit voor een radicaal nieuwe generatie gebouwen met een positieve footprint: gebouwen die de lucht zuiveren, water opslaan en zuiveren, biodiversiteit verbeteren, meer energie opwekken dan gebruiken, de bodem verbeteren, bestaan uit 100% herbruikbare materialen én waar alleen waardevolle reststromen uitkomen.

Duurzaam investeren

De weg naar zulke radicaal duurzame gebouwen kan lang zijn, spannend en duur. Van der Meulen haalt een voorbeeld aan: het duurzame stadskantoor dat Kraaijvanger ontwierp voor de gemeente Venlo. De opdrachtgever wilde in eerste instantie het budget met bijna 10% verlagen. Kraaijvanger is

ervoor gaan liggen door het ontwerp te presenteren als een businesscase: als je nu niet duurzaam investeert, gooi je miljoenen weg in de komende 40 jaar. Inmiddels staat het gebouw en wordt het stadskantoor nauwlettend gemonitord. De groene gevel zorgt voor 30% minder SO_x, NO_x en fijnstof en biedt een thuis aan meer dan 100 vogel- en insectensoorten en meer dan 50 plantensoorten. Gebruikers van het kantoorpand hebben 42% minder gezondheidsgerelateerde klachten en melden zich minder ziek. En dan heeft het gebouw ook nog eens een restwaarde van bijna 4 miljoen. Radicaal duurzame gebouwen: goed voor mens, milieu en portemonnee.

Als ruimtelijk ontwerpers moeten we niet vechten om de kosten, besluit Van der Meulen, maar het hebben over de sociaal- en ecologisch-maatschappelijke waarde van gebouwen. Door nú te ontwerpen en te bouwen voor de realiteit van 2050. En door samen beter grip te krijgen op de waarde van gebouwen door data, tools en inzichten te verzamelen en die met elkaar te delen.

Wetgeving en rekenmodellen

In de tweede lezing zoomt Coert Verkuijl, director bij KCAP Architects & Planners, in op wetgeving en rekenmodellen. In zijn werk merkt hij dat de bottomline van duurzaamheid vaak ligt bij slechts voldoen aan de wetgeving. Waarom is die ondergrens de ondergrens? Hoe werkt die ondergrens? Hoe kan de wetgeving werkbaar worden gemaakt voor architecten? En hoe kunnen zij hier invloed op uitoefenen?

Verkuijl zit namens de BNA in de Beleidscommissie Milieuprestatie Nederland (BMNL) en in de klankbordgroep over de Milieuprestatie-eis (MPG) en Global Warming Protection-eis (GWP). De minister wil het huidige verduurzamingsbeleid versnellen met twee voorstellen: het aanscherpen van de MPG-eis naar 0,5 voor woningbouw en 0,8 voor utiliteitsbouw, en

het gefaseerd introduceren van een GWP-eis. Dat die eisen er gaan komen, is volgens Verkuil evident. En dat ze complex zijn, is ook een gegeven. Maar tegelijkertijd, legt hij uit, ligt er een kans voor architecten om die eisen te doorgronden, eigen te maken en voorstellen te doen voor verbetering. Als ontwerper kun je tools ontwikkelen waarmee je helder kunt maken welke gevolgen die eisen hebben voor een uiteindelijk gebouw, en bezit je de verbeeldingskracht om te kunnen bedenken hoe de wetgeving op papier ruimtelijk vorm kan krijgen. Van Excel-tabel naar slimme ruimtelijke oplossing – de ultieme kracht van ontwerp.

Verandering omarmen

Op waarde wordt voortgebouwd in de derde en laatste lezing van Lena van der Wal en Marcella Wong van C'MON, een impact- en projectontwikkelaar die positieve verandering wil realiseren binnen de gebouwde omgeving. C'MON – een samentrekking van common (gemeenschappelijk) en come on – omarmt verandering en transitie en ziet vastgoed als een belangrijk middel voor maatschappelijke impact.

De gemiddelde projectontwikkeling wordt momenteel gedomineerd door grondkosten, bouwkosten en bijkomende kosten, stellen Van der Wal en Wong. Worden de bouwkosten te hoog? Dan worden er goedkopere kozijnen of deuren van lage kwaliteit toegepast. Hoge bijkomende kosten? Lager honorarium voor samenwerkingspartijen. Hogere opbrengsten? Rijkere doelgroepen. Dit growth-model is volgens C'MON niet meer haalbaar; het is tijd voor een post growth-model, een economy for the common good.

Vastgoed als impactmachine

De manier waarop je bouwt heeft invloed op het sociale domein, leggen Van der Wal en Wong uit. Kunnen al die categorieën een waarde krijgen, misschien zelfs een financiële? En welke

waardes zou je willen meenemen? Voor C'MON is dit onder meer geluk, gezondheid, zingeving, biodiversiteit, vangnet, verbinding, veiligheid, inclusie en stabiliteit. Vanuit die waardes kun je diverse manieren ontwikkelen om financiering en projectontwikkeling anders aan te pakken. Bijvoorbeeld door lokale partijen te steunen door lokaal aan te besteden, door ondernemers een ingroei uur te bieden of burgers mee te laten bouwen. Vastgoed kan dan fungeren als een ware impactmachine voor de samenleving. Maar: om de transitie te kunnen maken naar een economie voor het maatschappelijke goed, vindt C'MON, moeten we als mensen ook een transitie doormaken door samen te werken. Geen competitie onder elkaar, maar een gezamenlijke race (en verantwoordelijkheid) tegen de klok.

Na de pauze delen de deelnemers zich op en gaan ze aan werktafels met elkaar aan de slag. Het Doorbouwakkoord ligt op elke tafel. Welke uitdagingen hebben zij nog niet gehoord of zijn nog niet benoemd in de drie presentaties en het Doorbouwakkoord, waar ze wel in de dagelijkse praktijk tegenaan lopen? En kunnen ze 6 concrete maatregelen formuleren die bijdragen aan het verduurzamen van de woonopgave, zowel nieuwbouw als de bestaande voorraad?

Uitdagingen in de praktijk

De eerste uitdaging die een aantal deelnemers missen in de discussie heeft betrekking op beheer en

**“Vastgoed kan
fungeren als een
impactmachine
voor de samen-
leving.”**

onderhoud. Dat kost bij een Vinex-wijk 5 tot 7 keer zoveel als een wijk in de binnenstad. Wat betekent dit voor nieuwbouwwoningen? Ook is er verbazing aan de tafels dat er zo weinig ruimte is voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en coöperatief bouwen in het Doorbouwakkoord. Juist in tijden van tegenvallende ontwikkelingen van de geijkte partijen, liggen hier volop kansen, is de gedachte. Daarnaast is er veel te doen om de besproken rekenmethodes en andere wet- en regelgeving. Die werken vaak tegen, vinden de deelnemers. Neem bouwen met hout: dit neemt qua toetsing drie keer zoveel tijd in beslag in vergelijking tot bijvoorbeeld het gebruik van baksteen. Innovatie lijkt alleen te kunnen door de lijnen een beetje of helemaal te overschrijden. Tegelijkertijd vinden veel deelnemers de bestaande wetten en regels te multi-interpretabel. Kunnen ze eenduidiger, concreter? Mét een duidelijker gevolg, straffend of belonend?

Concrete maatregelen

Over concrete maatregelen hoeven de deelnemers niet lang en hard na te denken, het ene na het andere idee vliegt door de zaal. Groot denken, klein beginnen; meer doen met minder; het optoppen van bestaande bouw; compacter en levensloopbestendig bouwen; biobased-materialen ontwikkelen op braakliggende terreinen; gebouwen dubbel gebruiken; adaptief bouwen. En kunnen we nadenken over een ander financierings- of hypotheekstelsel, alternatieven die duurzaamheid beter weten te prikkelen? De rode lijn van de middag is toch wel 'samen'. Er wordt gepraat over coöperatief bouwen, over commons, collectiviteit en genossenschaft. Maar zijn we daar wel klaar voor in het sterk individualistisch ingestelde Nederland? Mattijs van Ruijven, die de middag afsluit, twijfelt in elk geval niet over de noodzaak van samen: "We komen er alleen met radicaal meer vertrouwen in elkaar."

Afkortingen- en begrippenlijst:

BMNL:

Beleidscommissie
Milieuprestatie
Nederland.

CPO:

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij de toekomstige bewoners samen de opdrachtgever zijn van hun eigen nieuwbouwproject.

Doorbouwakkoord:

een akkoord dat de gemeente heeft met ca. 60 woningbouwcorporaties, bouwers en projectontwikkelaars om de bouw van woningen op gang te houden.

GWP:


Global Warming Potential. De GWP is het milieueffect van broeikasgas uitgedrukt in CO₂-eq.

MPG:

Milieuprestatie Gebouw. MPG is een berekening van de schaduwkosten met behulp van de milieukostenindicator (MKI) uitgedrukt in een 1-puntscore (€/BVO).

POR:

Platform Ontwikkeling Rotterdam, een samenwerkingsverband van de gemeente, woningcorporaties, ontwikkelaars, beleggers, bouwers, en makelaars.



3 “Meer lief zijn” voor elkaar en middle-up-down organiseren in de zoektocht naar duurzaam ontwerpen en bouwen

Platform Ruimtelijk Ontwerp bijeenkomst, 10 oktober 2023

Op dinsdag 10 oktober kwam het Platform Ruimtelijk Ontwerp voor de derde keer dit jaar samen. Tijdens deze sessie werd onder leiding van AIR-directeur Barbara Luns en moderator Joep Klabbers in het Keilepand in Rotterdam-West doorgepraat over onderwerpen die tijdens zowel sessie 1 als 2 op tafel lagen. En dan met name over drie thema's: kansen in de bestaande voorraad, coöperatief denken en doen, en het koppelen van een waardedefinitie aan ontwikkelstrategieën.

Breed gedragen verhaal

“We gaan het vandaag hebben over het collectieve; we zoeken een breed gedragen verhaal en nieuwe manieren om eruit te komen met z'n allen.” Met deze woorden trapt Joep Klabbers de middag af. Barbara Luns beaamt dit. “We hebben elkaar steeds harder nodig om oplossingen te vinden voor de opgaves waarvoor we nu staan.” Ze doelt natuurlijk op de klimaatdoelen 2030 en 2050 én de broodnodige

uitbreiding van de woningvoorraad. Deze opgaves spelen zich af tegen een achtergrond waarin bouwen onder druk staat, net als de positie van de architect. Terwijl architecten met hun ontwerpkracht en ervaring met bouwen juist een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan deze met elkaar verbonden uitdagingen.

Het gedroomde proces van vandaag? Toewerken naar een soort manifest of ongevraagd advies met speerpunten voor wethouder Klimaat, Bouwen en Wonen Chantal Zeegers, die later in de sessie zal aansluiten.

Lokale waardecreatie: de Waardebloem-methode

Maar eerst is het tijd voor twee mini-colleges die een inspirerende bodem leggen voor de werktafelsessies van vandaag. Els Leclercq, stedenbouwkundige en gepromoveerd aan de TU Delft, trapt af. Als het gaat om de transitie naar een circulaire economie zijn het juist de bottom-up-initiatieven die volgens Leclercq kunnen zorgen voor lokale waardecreatie. In haar boek

Waardevolle Wijken staan een aantal pionierende en collectief gedragen initiatieven centraal die gericht zijn op het sluiten van één of meerdere grondstofkringlopen op buurt- of wijkniveau. Voor het analyseren van deze initiatieven heeft ze een unieke methodiek ontwikkeld: de Waardebloem. Deze methode helpt het gezamenlijk sluiten van grondstofkringlopen (materialen, energie, water, biota, nutriënten) te organiseren en maakt inzichtelijk welke meerwaardes (economisch, ecologisch, sociaal, cultureel, esthetisch) binnen de gebouwde omgeving kunnen worden gerealiseerd.

Een van die initiatieven is gescheiden afvalverwerking op de Afrikaandermarkt. Voorheen deed de gemeente dat aan het einde van een marktdag, maar dat zorgde gedurende de dag voor veel afval in de wijk. Dat kunnen wij beter, dachten een aantal bewoners. Inmiddels zijn er 12 mensen in dienst die het afval gesorteerd ophalen en naar een door Superuse Studios ontwikkeld grondstoffenstation brengen. Met de door Leclercq ontwikkelde waardekaart waren de initiatiefnemers erg blij. 'Nu is het in één opslag duidelijk wat wij allemaal doen en wat voor impact dat heeft.'

Ze sluit af met een interessante kwestie: kan deze analysetool ook dienen als ontwerptool? Het zou het mogelijk maken om te werken vanuit de urgentie, energie en lokale netwerken in de wijk, oftewel werken met een diverse groep van partijen en belangen. En het faciliteert het ontwerp van circulaire interventies gekoppeld aan de ruimtelijke context.

Community Land Trust

Hoe zorg je ervoor dat een gemeenschap daadwerkelijk zeggenschap heeft over de leefomgeving? En wat voor andere modellen of tools zijn er die dit kunnen faciliteren? In het tweede minicollege zoomt systeemonderzoeker Thieme Hennis in op community Land Trust (CLT): een organisatiemodel dat land in gemeenschappelijk eigendom heeft en beheert namens een gemeenschap. En zich richt op beheer, duurzaamheid en betaalbaarheid op de lange termijn. CLT is geen nieuw concept; het werd in de jaren zestig ontwikkeld in de Verenigde Staten om landeigendom te verzekeren voor Afro-Amerikaanse boeren.

De volgende principes staan aan de basis van CLT:

- De grond wordt uitgekocht en permanent uit de markt gehaald waardoor de prijs van vastgoed niet meer kan worden beïnvloed door stijgende grondprijzen.
- Een vertegenwoordiging bestaande uit drie groepen met gelijke stem: bewoners, de buurt en diverse belangenorganisaties.
- Gemeenschappelijk: co-creatie en gezamenlijke besluitvorming.
- Divers eigendom van gebouwen.
- Permanent betaalbaar door anti-speculatiemechanismes in te bouwen.
- Gemengd gebruik: niet alleen woningen, maar bijvoorbeeld ook sociale ondernemingen.

Hoewel CLT al bijna 60 jaar geleden is ontwikkeld, is ook deze tijd er absoluut rijp voor, besluit Hennis. Onderzoek wordt gedaan naar het verder vormgeven van de Nederlandse CLT-beweging en het identificeren van kansen om het een plek te geven in de Nederlandse woningbouw.

Aan de slag aan de werktafels

Na de presentaties delen de deelnemers zich op en gaan ze aan een van de drie werktafels met elkaar aan de slag met de hoofdthema's van vandaag: kansen in de bestaande voorraad, coöperatief denken en doen, en het koppelen van een waardedefinitie aan ontwikkelstrategieën. Binnen de afzonderlijke thema's analyseren ze met elkaar de fasen van een ontwikkelproces: projectdefinitie-, ontwerp-, uitvoerings- en gebruiksfase. Wat zijn de knelpunten in de huidige processen en wat is nodig om tot een andere uitkomst te komen? Aan het einde van de werktafelsessies moeten de deelnemers gezamenlijk 4 speerpunten hebben geformuleerd die ze kunnen meegeven aan de wethouder.

Kansen in de bestaande voorraad

De bestaande voorraad, oftewel de bestaande stad, bestaat en hierin zitten zowel kansen als uitdagingen verscholen, blijkt uit de discussies aan tafel 1. Versplinterd eigenaarschap wordt genoemd, maar ook de kwestie van grondwaarden, VvE's die er onderling niet uitkomen, verschillende visies op of beperkte kennis van duurzaamheid en gebouwen die aan het einde van hun levensduur zijn. Daarnaast is het proces van werken aan de bestaande voorraad complex, omdat het geen afgebakend begin- of eindpunt heeft. Het is eerder een iteratief proces, waarbij het belangrijk is dat er langdurige betrokkenheid is vanuit alle partijen. Ook liggen bottom-up- en top-down-initiatieven nog te ver uit elkaar – hoe vinden die elkaar beter?

De speerpunten van tafel 1:

- Herontwerp het proces. Niet top-down, niet bottom-up, maar middle-up-down waarbij je de krachten van beide kanten toepast.

“Herontwerp het proces. Niet top-down, niet bottom-up, maar middle-up-down.”

- Ontwikkel een ondersteunende infrastructuur om het proces te stroomlijnen en waarden, afspraken en intenties te borgen. Schep een duidelijk kader binnen deze ondersteunende infrastructuur.
- Hanteer de buurt als schaalniveau.
- Behoud erfpacht als instrument om gemeenschappelijke waarden te borgen op de lange termijn.

Coöperatief denken en doen

Coöperaties geven veel terug aan de stad of wijk, daar is tafel 2 het wel over eens. Er zijn talloze succesvolle voorbeelden van, zowel op het gebied van wonen als de inrichting van de openbare ruimte. Maar uitdagingen kent deze manier van denken en doen ook. Zo wordt kennis over coöperatieve projecten niet of nauwelijks opgeslagen of gedeeld, waardoor vrijwel elk initiatief bij 0 moet beginnen. Rotterdam zou hierin enorm achterlopen bij andere gemeentes. Daarnaast hebben initiatieven geen duidelijke landingsplaats bij de gemeente, waardoor vele sneuvelen. En als een coöperatief project al 'binnen' is, durven veel ambtenaren het experiment niet aan omdat ze bang zijn dat het ze de kop gaat kosten. Daar schrikt wethouder Zeegers zichtbaar van, die halverwege de sessie is aangeschoven bij tafel 2.

De speerpunten van tafel 2:

- Coöperaties moeten duidelijk maken waar hun maatschappelijke meerwaarde ligt en hierbij keuzes en een standpunt in durven nemen.
- Om succesvol te kunnen zijn, moeten coöperaties een landingsplaats bij de gemeente hebben.
- Ambtenaren moeten kunnen rekenen op een veilige werkomgeving waarin ze keuzes en fouten moeten kunnen maken.
- De gemeente moet de regie pakken door verantwoordelijkheid te nemen, keuzes te maken, kennis te verzamelen en te delen en langdurig vast te zetten.

Een waardedefinitie koppelen aan ontwikkelstrategieën

Aan tafel 3 wordt veel gepraat over machtsstructuren, transparantie en zeggenschap. Over deeltjes die eigenlijk niet meer moeten kunnen, en de behoefte aan duidelijke spelregels en contractinnovatie. Grote partijen hebben veel macht binnen de gemeente – dat hoort beter in balans te zijn. En de gemeente? Die moet veel meer het belang van de burger dienen. En een complete cultuurverandering, is dat eigenlijk niet essentieel? Collectief proberen meer lief te zijn voor elkaar?

De speerpunten van tafel 3:

- Maak vooraf duidelijk wat je met de winst (zowel vanuit de gemeente als de markt) gaat doen. Zorg voor een transparant proces, randvoorwaardelijk.
- Maak de machtsstructuur gelijkwaardiger, met meer regie. Laat kleinere, andersdenkende modellen meeliften bij reguliere ontwikkelingen. En leg die vast in uitgangspunten.
- Professionaliseer de gemeenschapskracht (maak zachte waarden hard) via fondsen, het versterken van de kennispositie, het institutionaliseren van buurtplatforms en bredere gesprekspartners.
- Stel de waardes vooraf vast en toets die gedurende alle fases van het proces.

‘Meer lief zijn’

Na de werktafelsessies sluit wethouder Zeegers de middag af. Ze vond het waardevol om even aan te sluiten bij de werktafelgesprekken. “Als wethouder Klimaat, Bouwen en Wonen heb ik zeker twee crisissen in mijn portefeuille en om die te kunnen tackelen heb ik de creativiteit en kracht van ontwerpers nodig,” stelt ze. De geluiden die haar het meeste zijn bijgebleven, gingen over de cultuur bij de gemeente. Is die voldoende veilig voor ambtenaren? En het begrip middle-up-down trekt haar wel. Maar wat misschien nog wel het meest bij iedereen is blijven hangen deze middag is dat we ‘meer lief’ moeten zijn, door transparant te zijn en te luisteren naar elkaar.

Colofon

Agendacommissie PRO 2023

Arend van Waart
Ayla Stomp
Coert Verkuijl
Edward Schuurmans
Eelco Dekker
Emiel Arends
Esther Heemskerk
Imane Himmit
Jeroen Zuidgeest
Nina Aalbers
Mattijs van Ruijven
Oana Rades
Sanne van Manen
Vincent van der Meulen

Tekst Lindy Kuit

Layout Nienke Terpsma

Foto's Aad Hoogendoorn

Moderatie Joep Klabbers

Redactie AIR

Barbara Luns
Eileen Stornebrink
Josien Kamp
Tom Tomasowa

Gemeente Rotterdam

Stadsontwikkeling

© 2024 AIR. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

**Platform
Ruimtelijk
Ontwerp**

air
architectuur
instituut
rotterdam



**Gemeente
Rotterdam**



**Platform
Ruimtelijk
Ontwerp**

2023, Rotterdam