

2050

is **NWU**

**Platform
Ruimtelijk
Ontwerp**

Nieuwe inzichten en praktische aanbevelingen – Editie 2024

Over het Platform Ruimtelijk Ontwerp (PRO)

Het Platform Ruimtelijk Ontwerp (PRO) is hét samenwerkingsplatform dat kennisdeling en ontmoeting bevordert tussen de Rotterdamse ontwerpsector, de gemeente en het stadsbestuur. Sinds de oprichting in 2019 brengt het PRO een breed scala aan ontwerpers samen – van gerenommeerde bureaus tot jong talent – in disciplines zoals architectuur, stedenbouw, landschapsarchitectuur en architectuurhistorie. Als initiatief van AIR-Architectuur Instituut Rotterdam in samenwerking met de gemeente Rotterdam, bouwt het PRO voort op het eerdere Architectenplatform Rotterdam (2011–2017).

Samen stadmaken. Vanaf 2023 nodigt het PRO ook ontwikkelaars, beleggers, bouwers en financierders uit bij haar bijeenkomsten. Deze diverse samenstelling bevordert de verbinding tussen visie, ontwerp en uitvoering, waardoor deze gesprekken niet alleen inspireren maar ook bijdragen aan een cultuur van samen stadmaken. Regelmatig schuift ook de wethouder aan om inzichten uit de ontwerpsector mee te nemen in stedelijk beleid.

Een duurzame en rechtvaardige toekomst voor Rotterdam. Het PRO agendeert complexe ruimtelijke vraagstukken die fysieke uitdagingen koppelen aan sociaal-maatschappelijke thema's. Denk aan onderwerpen zoals klimaatadaptatie, circulaire stedenbouw, de mobiliteitstransitie en het creëren van inclusieve wijken. Het doel van het PRO is helder: bijdragen aan een duurzame en rechtvaardige toekomst voor Rotterdam waarin de ontwerpsector een stevige positie inneemt.

Motor van innovatie. Jaarlijks organiseert het PRO minstens drie open bijeenkomsten waar ontwerpers, beleidsmakers en andere betrokkenen samenkomen om ideeën te delen en oplossingen te ontwikkelen. In een inspirerende omgeving worden uiteenlopende perspectieven samengebracht rondom een vooraf opgestelde agenda. Hierbij gaat het niet alleen om ontwerp-oplossingen, maar ook om het stimuleren van samenwerking tussen de verschillende sectoren en disciplines en het realiseren van impact op de lange termijn. Het PRO fungeert hiermee als een motor van innovatie en als een platform waar experiment en praktijk samenkomen om Rotterdam toekomstbestendig te maken.

Een integrale benadering. In 2024 kwam het PRO drie keer bijeen om te praten over 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, ontwikkelaars, beleggers, architectuurhistorici, duurzaamheidsexperts en beleidsmakers van de gemeente Rotterdam.

Deze publicatie is het resultaat van de opgehaalde inhoud van de PRO-bijeenkomsten in 2024. 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 NU

Jaarverslag 2024 • Platform Ruimtelijk Ontwerp • Rotterdam

- 4 Inleiding
Toekomstbestendige projecten
Samenwerken is de sleutel
Vier perspectieven, één urgent verhaal
Drie PRO-bijeenkomsten in 2024
- 6 Vier perspectieven
1. Andere waarden dan alleen winst
2. Benut de kansen in de bestaande voorraad
3. Een brede kijk op duurzame nieuwbouw
4. Veranker gemeenschapskracht en
eigenaarschap
- 23 Bijlage
Verslagen van de drie PRO-bijeenkomsten in 2024
- 35 Bijlage
Notulen werktafels bij PRO-bijeenkomst #3

Inleiding

Terwijl we begin 2025 terugblikken op 2024 is één gegeven overduidelijk: de tijd dringt. Over vijf jaar moeten de klimaatdoelen voor 2030 zijn gehaald, en over 25 jaar moet Nederland volledig klimaatneutraal zijn. Maar de bouw- en ontwerpsector lopen nú al tegen hun grenzen aan. Materialen worden schaars, de wooncrisis escaleert en de druk op de bestaande stad groeit. Kortom: we moeten de transitie wel versnellen.

Toekomstbestendige projecten.

Sinds de komst van het nieuwe kabinet, met Mona Keijzer (BBB) als kersverse minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, ligt er nationaal een stevig commitment: de woningbouw moet fors omhoog. Tegelijkertijd zet Rotterdam met het plan van aanpak Duurzaam Doorbouwen een duidelijke regionale koers: niet ‘bouwen om te bouwen’, maar inzetten op écht toekomstbestendige projecten – in zowel nieuwbouw als de bestaande voorraad.

Samenwerken is de sleutel. Dit roept een fundamentele vraag op: houden we vast aan kortetermijnwinst, of maken we ruimte voor duurzame, sociale en ecologische waarden? Het PRO heeft in 2024 wederom laten zien dat een integrale samenwerking tussen ontwerpers, ontwikkelaars, beleidsmakers, financierders en woningcorporaties dé sleutel is om die vraag te beantwoorden. Waar de eerste publicatie *2050 is nu* (jaarverslag 2023) vooral de noodzaak van een duurzame transitie accentueerde, ligt dit jaar de nadruk op de vertaalslag van visie naar uitvoering, met wederom een reeks nieuwe aanbevelingen.

Rotterdam staat voor meer dan een technische bouwopgave. De uitdaging is breder: het vraagt om een integrale visie waarin duurzaamheid, sociale

inclusie en waarde op de lange termijn centraal staan. Ontwerpers spelen hier een sleutelrol in. Zij vertalen abstracte ambities naar concrete, haalbare plannen en fungeren als schakel tussen overheid, markt en bewoners, waardoor samenwerking en draagvlak ontstaan.

Vier perspectieven, één urgent verhaal. Dit jaarverslag volgt op 2050 is nu en bundelt vier kernperspectieven, aangevuld met concrete aanbevelingen. Het is een oproep aan iedereen – van beleidsmaker tot bewoner – om de uitdagingen gezamenlijk aan te gaan. De transitie naar een duurzame, inclusieve en klimaatbestendige stad vereist lef, samenwerking en een blijvende omslag in denken en doen. Rotterdam kan hierin vooroplopen; nu is het moment om dat potentieel volledig te benutten.

Het PRO fungeert als een motor van innovatie, wil samenwerking stimuleren en impact realiseren op de lange termijn.

Drie PRO-bijeenkomsten in 2024.

In 2024 kwam het PRO drie keer bijeen. Deze publicatie is het resultaat van de opgehaalde inhoud. Losse verslagen van de bijeenkomsten zijn als bijlage in deze publicatie te lezen, vanaf pagina 23.

De eerste PRO-bijeenkomst van 2024, op dinsdag 19 maart, had de vorm van een expertsessie. Hierbij sloten niet alleen ontwerpers aan, maar specifiek ook financierders, verzekeraars, beleggers en specialisten van woningcorporaties en adviesbureaus. Het veranderende klimaat stond tijdens deze sessie centraal. Welke klimaatrisico's zien de deelnemers binnen hun eigen sector? En welke uitdagingen en successen ervaren zij bij het omgaan met deze risico's? Een belangrijke conclusie werd getrokken: bij het bespreken van de financiële risico's móet concreet worden gemaakt wat dat betekent voor de bewoners.

Op 11 juni 2024, tijdens de Rotterdam Architectuur Maand, werd het gesprek over klimaatrisico's vervolgd, maar stond ook het thema 'bestaande stad' voorop. Want juist in de bestaande voorraad valt grote winst te behalen als het gaat om verduurzaming, zowel op het gebied van maatschappelijke opgaven als energie en klimaat. Met elkaar werd intensief gediscussieerd over (niet) slopen, koppelkansen en ontwerpkracht.

Het thema van de laatste sessie op 15 oktober was 'naar een duurzame bouwcultuur', waarbij ook werd voortgebouwd op de thema's van de eerste twee bijeenkomsten. Tijdens deze laatste bijeenkomst van 2024 werd specifiek onderzocht hoe de Klimaat Academie Rotterdam de impact kan vergroten en een katalysator kan zijn voor duurzame stedelijke ontwikkeling.

Over de Klimaat Academie Rotterdam

De Klimaat Academie Rotterdam is een initiatief in ontwikkeling dat kennis en samenwerking rondom duurzaam bouwen stimuleert. Het ondersteunt het plan van aanpak Duurzaam Doorbouwen door expertise te bundelen en partijen zoals de gemeente, markt en woningcorporaties samen te brengen. De academie biedt een leeromgeving om nieuwe oplossingen te verkennen en helpt de transitie naar betaalbare, toekomstbestendige woningen te versnellen.

Ontwerpers vertalen abstracte ambities naar concrete, haalbare plannen en fungeren als schakel tussen de overheid, markt en bewoners, waardoor samenwerking en draagvlak ontstaan.

Vier perspectieven — een verdieping

De resultaten van de drie PRO-bijeenkomsten hebben we vorig jaar, in het jaarverslag *2050 is nu*, samengebracht in vier perspectieven. In deze publicatie krijgen ze een verdieping met de input die in de bijeenkomsten van 2024 zijn opgehaald. De vier perspectieven zijn:

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.

Benut de 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.

Een brede 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.

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. Deze waarden zijn bij uitstek verankerd in coöperatieve en collectieve projecten.



De resultaten van
de werksessies
hebben we vorig
jaar samen-
gebracht in vier
perspectieven.
In deze nieuwe
publicatie krijgen
de perspectieven
een verdieping.



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 langetermijneffecten, 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 verzekeraars samenwerken en betrokken zijn.

Onze aanbevelingen

Creëer transitiefondsen voor kwetsbare wijken. In kwetsbare wijken hebben veel bewoners vaak niet de middelen om hun woning te verduurzamen, terwijl ze vaak het meeste lijden onder de gevolgen van klimaatverandering. Zonder extra ondersteuning kunnen duurzame ontwikkelingen sociale ongelijkheid vergroten, segregatie in de hand werken en juist de wijken die de meeste baat hebben bij verduurzaming achterlaten. Transitiefondsen bieden een oplossing door verduurzaming financieel haalbaar en sociaal rechtvaardig te maken.

Hoe? *Kijk of er mogelijkheden zijn voor het oprichten van een transitiefonds voor de bestaande stad van publieke middelen, private investeringen en Europese subsidies. Dit fonds biedt subsidies en zachte leningen aan huishoudens en collectieve projecten in kwetsbare wijken. Hierbij wordt de samenwerking met woningcorporaties essentieel om grootschalige verduurzamingsprojecten te realiseren, zoals het isoleren van woningen en het installeren van warmtepompen en zonnepanelen. Tegelijkertijd worden bewoners actief betrokken in de besluitvorming, zodat het draagvlak voor deze initiatieven wordt vergroot.*

Stimuleer collectieve en coöperatieve woon- en organisatiemodellen.

De voortdurende stijging van grond- en woningprijzen drukt zwaar op de beschikbaarheid van betaalbare huisvesting. Commerciële ontwikkelingen, gedreven door winstmaximalisatie, versterken speculatie en vergroten de kloof in de woningmarkt. Alternatieve modellen zoals Community Land Trusts (CLT's) en wooncoöperaties bieden hoopvolle oplossingen door eigendom en beheer in handen van de gemeenschap te leggen. Dit voorkomt

speculatie, houdt woningen betaalbaar en versterkt de sociale samenhang.

Hoe? De wooncrisis vraagt om moed en innovatie. Rotterdam kan het tij keren door actief te investeren in en te experimenteren met deze modellen. Door CLT's, wooncoöperaties en andere alternatieve modellen een plek te geven binnen de bestaande ontwikkelmogelijkheden, kan Rotterdam speculatie tegengaan en bouwen aan een duurzame, inclusieve stad waar betaalbaarheid geen privilege is, maar een recht. Pilotprojecten in wijken waar de betaalbaarheid onder druk staat, kunnen aantonen hoe coöperatieve initiatieven effectief werken. Gemeentelijke steun, zoals het beschikbaar stellen van grond tegen lagere tarieven, ligt daarbij ten grondslag. Bovendien bieden succesvolle initiatieven in Londen en Brussel waardevolle lessen die lokaal kunnen worden toegepast.

Bevorder duurzaam gedrag door ontwerp. Volgens het klimaatakkoord van Parijs (IPCC, 2022) moet de wereldwijde uitstoot van broeikasgassen drastisch worden verminderd om de opwarming van de aarde te beperken tot 1,5° of 2° Celsius. Wereldwijd zijn huishoudens verantwoordelijk voor maar liefst 65-70% van deze emissies (Bron: Milieu Centraal). Technologie alleen kan deze transitie niet voltooien — gedragsverandering is essentieel. Veel mensen willen duurzamer leven, maar vinden het vaak te ingewikkeld of onaantrekkelijk. Ontwerp kan duurzame keuzes eenvoudiger, vanzelfsprekender en aantrekkelijker maken, waardoor gedragsverandering wordt gestimuleerd.

Hoe? Nu gaan subsidies vaak naar zonnepanelen, elektrische auto's en de isolatie van woningen, terwijl het bij de totstandkoming van gebiedsontwikkelingen juist belangrijk is om middelen te ontwerpen die gedragsverandering bevorderen. Denk aan autovrije zones

waar wandelen en fietsen vanzelfsprekend zijn, en afvalinzameling die naadloos in het straatbeeld is geïntegreerd. Aanvullend kan worden nagedacht over hoe je bewoners met een lage ecologische voetafdruk kunt erkennen en belonen, bijvoorbeeld met lagere woonlasten of gereduceerde gemeentelijke heffingen.

Introduceer klimaatlabels die sociale ongelijkheid meewegen.

Klimaatlabels kunnen een krachtig instrument zijn om klimaatrisico's zoals CO₂-uitstoot, wateroverlast en hittestress inzichtelijk te maken. Toch schieten de bestaande labels soms tekort, omdat ze zich vaak uitsluitend richten op technische duurzaamheid en onvoldoende rekening houden met bredere duurzaamheidsdoelen, zoals biodiversiteit, sociale cohesie en het voorkomen van energiearmoede. Een generiek klimaatlabel kan onbedoeld ongelijkheid vergroten, bijvoorbeeld door de waarde van woningen drastisch te beïnvloeden. Voor huiseigenaren of bewoners met beperkte financiële middelen kunnen hogere duurzaamheidsnormen een last worden in plaats van een kans. Om echt effectief en rechtvaardig te zijn, moeten klimaatlabels niet alleen technische prestaties meten, maar ook sociale aspecten meenemen.

Hoe? Het ontwikkelen van een klimaatlabel dat zowel technische duurzaamheid als sociale rechtvaardigheid omvat, is een zorgvuldig proces. Het begint met het samenbrengen van relevante partijen — zoals beleidsmakers, ontwerpers, bewoners en wetenschappers — om gezamenlijk vast te stellen welke waarden het label moet meten. Hierbij moet een balans worden gevonden tussen ecologische doelen, technische haalbaarheid en de sociale impact van verduurzaming. Dit proces vraagt om pilots en simulaties in diverse contexten om onbedoelde gevolgen, zoals ongelijkheid of

waardeverlies, vroegtijdig te signaleren. Daarnaast is duidelijke communicatie essentieel: het label moet toegankelijk en begrijpelijk zijn voor alle betrokkenen, inclusief bewoners, zodat het niet alleen controleert, maar ook stimuleert tot actie. Tot slot moet het label flexibel blijven, met ruimte voor verbetering en aanpassing op basis van praktijkervaringen. Dit is geen kant-en-klare oplossing, maar een iteratief proces dat stap voor stap tot een rechtvaardige en werkbare standaard kan uitgroeien.

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)

Perspectief 2

Benut kansen in de bestaande voorraad

In de bestaande voorraad liggen grote kansen voor verduurzaming, zowel op het gebied van energie-uitstoot als op het gebied van transformatie en de (sociale) bestaande infrastructuur. Van de 324.597 woningen in Rotterdam heeft nog zo'n 10% label G (Alle cijfers, gemeente Rotterdam, 2024). Door te isoleren en andere warmtebronnen- en systemen aan te boren is er echter veel winst te behalen (DMFCO, op basis van CBS-cijfers, 2023). Hiervoor lopen al verschillende projecten in Rotterdam, zoals in Bospolder-Tussendijken en Pendrecht (aardgasvrije wijken). Een verbetering van label G naar C levert gemiddeld een halvering van het energieverbruik op. Zeker voor een grote groep inwoners met lage inkomens in de huursector zou dat een welkome ontwikkeling zijn.

Complexe uitdagingen. De uitdagingen in de bestaande voorraad vragen allereerst om maatwerk, dat in tijden van repetitief bouwen en krapte op de arbeidsmarkt kostbaar is. Daarnaast is veel van de bestaande voorraad in de stedelijke gebieden in handen van corporaties, maar wordt bij een groot-schalige renovatie vaak belemmerd door versnipperd eigendom. Ook zijn er knelpunten zoals Verenigingen van Eigenaren (VvE's) die er samen niet uitkomen, lastig te renoveren gebouwen, verschillende visies over wat duurzaamheid is en (nog) onzichtbare problemen, zoals hittestress en funderingsproblematiek. En omdat het gebied of een gebouw al bestaat, spelen ook sociale, economische en maatschappelijke vraagstukken een rol. 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.

Maar ook kansen. Tegelijkertijd biedt die complexiteit ook kansen. De bestaande voorraad heeft bijvoorbeeld al een gemeenschap 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 voorraad. 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 'plotsgewijs' 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

Betrek ontwerpers als procesbegeleiders. In veel projecten ontbreekt de langetermijnvisie die nodig is om verduurzaming en transformatie volledig te laten slagen. VvE's en andere eigenaren vinden het vaak moeilijk om technische keuzes te maken of financiële scenario's te overzien. Ontwerpers kunnen met hun verbeeldingskracht complexe vraagstukken inzichtelijk maken en draagvlak creëren bij bewoners, beleidsmakers en investeerders. Hierdoor worden verduurzamingsprojecten beter begrepen en sneller gerealiseerd.

Hoe? Zet ontwerpkracht in om al in de beginfase van projecten technische oplossingen en financiële opties te visualiseren. Laat ontwerpers werken als procesbegeleiders, waarbij ze abstracte concepten tastbaar maken met duidelijke presentaties, maquettes of digitale simulaties. Door ontwerpers in te schakelen bij besluitvormingstrajecten kunnen VvE's en andere betrokkenen makkelijker prioriteiten stellen en weloverwogen keuzes maken. Hiervoor kan het helpen om bestaande netwerken van VvE's actief te verbinden met netwerken rondom ontwerp en renovatie. Kijk hierbij ook naar het verleden: de stadsvernieuwing is in samenspraak met bewoners tot stand gekomen.

Profiteer van ontwerp- en verbeeldingskracht bij verdichting en transformatie. Architecten en ontwerpers kunnen een sleutelrol vervullen bij splitsen, samenvoegen, optoppen en andere vormen van transformatie in de bestaande stad. Zo ontstaan niet alleen extra woningen, maar ook kansen om verduurzaming te koppelen aan deze ingrepen. Op het kleinere schaalniveau van individuele panden is bovendien meer ruimte voor innovatie en experiment in materiaalkeuzes en bouwmethoden.

Hoe? Door optoppen kan de meerwaarde van de nieuwe woning direct

worden ingezet om het bestaande pand te renoveren en energiezuiniger te maken. Bij splitsen geldt hetzelfde principe: wordt een extra woning gecreëerd, dan kan de opbrengst of waarde die vrijkomt worden gebruikt voor investeringen in duurzaamheid. Bijkomende fiscale stimulansen en andere financiële voordelen kunnen deze aanpak verder versnellen, zodat eigenaars en bewoners niet alleen profiteren van meer woonruimte, maar ook van een verbeterde leefbaarheid en lagere energiekosten.

Ondersteun VvE's bij de verduurzamingsopgave. VvE's vormen een knelpunt én een kans in de verduurzaming. Ze beheren een groot deel van de Rotterdamse woningvoorraad, maar lopen vaak vast door trage besluitvorming, beperkte financiële middelen en een wirwar aan technische en regelgevende vraagstukken. Hierdoor blijven juist woningen met het hoogste energieverbruik achter, wat sociale ongelijkheid vergroot en de energietransitie afremt. Toch kunnen VvE's met gerichte ondersteuning een krachtige motor voor verandering zijn. Zo'n 90% van de stad is al gebouwd; willen we deze voorraad klaarmaken voor de komende decennia dan is het slim om niet af te wachten, maar zo snel mogelijk te investeren.

Casus: Reyeroord+

De vervanging het riool of de overgang van aardgas naar een warmtenet kan 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+.

Hier wordt niet alleen de riolering vervangen en een warmtenet aangelegd, maar ook meteen ingespeeld op klimaatverandering, het versterken van de biodiversiteit en digitalisering.

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.

Hoe? Ontwerpers moeten zich beter positioneren in deze processen. Er zijn veel subsidies beschikbaar die de inzet van ontwerpers financieel mogelijk kunnen maken. Zorg dat je je als bureau kunt verhouden tot wat de VvE's nodig hebben door technische oplossingen en financiële opties te visualiseren met behulp van presentaties, simulaties of maquettes. Ontwerpers kunnen optreden als procesbegeleiders die betrokken partijen — zoals VvE's en bewoners — helpen om prioriteiten te stellen en weloverwogen keuzes te maken. Om dit te faciliteren, moeten bestaande netwerken van VvE's actief worden verbonden met netwerken rondom ontwerp en renovatie.

Hoe? Ontwikkel als ontwerper een flexibele, modulaire toolbox die inspeelt op de diversiteit van gebouwen en eigendomssituaties. Voorzie in duidelijke stappenplannen, kostenramingen

en technische opties, met praktijkvoorbeelden om VvE's te ondersteunen bij besluitvorming. Zorg dat de toolbox up-to-date blijft door feedback en praktijkinzichten continu te integreren. Hoewel een gestandaardiseerd raamwerk houvast biedt, is — en blijft — renovatie maatwerk: de uitdaging is structuur te bieden zonder de complexiteit van elke situatie uit het oog te verliezen.

Hoe? Maak verduurzaming financieel haalbaar door subsidies, lage-renteleningen en garantiefondsen specifiek beschikbaar te stellen voor VvE's. Koppel deze prikkels aan verduurzamingsdoelen, zoals het behalen van hogere energieprestaties of het combineren van maatregelen met funderingsherstel en klimaatadaptatie. Zorg voor een stapsgewijze aanpak waarbij VvE's niet alleen financiële steun ontvangen, maar ook begeleiding bij het aanvragen van subsidies en het navigeren door

juridische obstakels. Door financiële middelen en administratieve ondersteuning samen aan te bieden, wordt verduurzaming toegankelijk voor een brede groep eigenaren.

Coördineer de ondergrondse infrastructuur. De onder- en bovengrond zijn onlosmakelijk verbonden: elke duurzame ingreep boven de grond, van groene daken tot warmtenetten, vereist gecoördineerde ondergrondse aanpassingen. Zonder een goede organisatie moeten straten continu worden opengelegd en blijven verduurzamingskansen onbenut. Door deze lagen vanaf het begin op elkaar af te stemmen, besparen we kosten, beperken we overlast en versnellen we de realisatie van duurzame projecten.

Hoe? Introduceer een centraal systeem waarin data over riolering, kabels, leidingen en funderingen worden gedeeld. Zo kunnen alle betrokken partijen, van beleidsmakers tot ontwikkelaars, hun plannen optimaal op elkaar afstemmen. Ontwerpers kunnen hierin een belangrijke rol vervullen: zij maken de technische opgaven inzichtelijk

en creëren integrale ontwerpen. Elke investering rendeert daardoor zowel boven- als ondergronds, wat zorgt voor een efficiënter en duurzamer resultaat.

Hanteer de buurt als schaalniveau. Door niet alleen een project, maar juist de buurt als uitgangspunt te nemen, 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? Zorg dat de kaders voor het ontwikkelgebied vanuit de gemeente helder en duidelijk zijn zodat je van daaruit kunt toetsen op het moment dat projecten starten. 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.

Casus: de Afrikaanderwijk Coöperatie

De Afrikaanderwijk Coöperatie (2013) brengt informele netwerken van ondernemers, producenten, sociale organisaties en de markt samen.

Vanuit het Gemaal op Zuid levert de coöperatie diensten op het gebied van catering, schoonmaak, vervoer, textielproductie, beheer, groenonderhoud, recycling, cultuur en consultancy. De werkzaamheden worden uitgevoerd door bewoners van de Afrikaanderwijk.

Zo stimuleert de coöperatie duurzame lokale productie, kennisuitwisseling, culturele ontwikkeling en sociaal ondernemerschap op basis van een gedeelde verantwoordelijkheid en participatie. Het doel is om van Rotterdam-Zuid, en dan specifiek de Afrikaanderwijk, van binnenuit te versterken met bestaande bewoners, ondernemers en betrokkenen als basis.



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. Belangrijk is dat nieuwbouw integraal moet worden benaderd, waarbij mobiliteit, energie, biodiversiteit en gedeelde voorzieningen worden gecombineerd. Daarnaast vormt nieuwbouw ook een kans om te experimenteren met nieuwe technieken en materialen.

Met nieuwbouw bedoelen we nieuwe gebouwen, maar ook aanpassingen binnen de bestaande voorraad, zoals het verduurzamen van bestaande gebouwen, optoppen of splitsen. Bij deze projecten is 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.

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

Integreer duurzaamheid vanaf de eerste ambities. Duurzaam bouwen begint al bij het formuleren van de allereerste ambities. Een nota van uitgangspunten kan bepalend zijn voor hoe een wijk of woning uiteindelijk (niet) duurzaam wordt ontwikkeld. Als je in die fase geen rekening houdt met thema's als klimaatbestendigheid, ecologie of gezondheid, worden keuzes later vaak versnipperd gemaakt en blijft duurzaamheid een losse toevoeging in plaats van een leidend principe.

Hoe? Zorg ervoor dat vanaf het begin diverse experts aan tafel zitten die de verschillende uitdagingen aan elkaar kunnen knopen. Technici, ontwerpers, mobiliteitsdeskundigen en ecologen, maar bijvoorbeeld ook gezondheids-experts of gedragswetenschappers. Door zo'n integrale benadering worden de mogelijkheden en ambities op het gebied van duurzaamheid al in de basis stevig verankerd, wat goed opdrachtgeverschap stimuleert en de kwaliteit in brede zin verhoogt.

Casus: SAWA

Het eerste houten woongebouw van Rotterdam: dat is SAWA. Het gebouw van Mei architects and planners is volledig in CLT (cross laminated timber) gebouwd waarbij het gebruik van beton tot een minimum is beperkt. Een revolutionair concept dat werd gevoed door de ambitie om enerzijds bij te dragen aan het reduceren van de CO₂-uitstoot en het behalen van (inter)nationale klimaatdoelen en anderzijds betaalbare woningen te creëren.

Ook het woonconcept in SAWA is onderscheidend, met diverse gedeelde functies — zoals shared mobility, klusmaterieel en een moestuin — waarmee actief een community wordt gecreëerd. (Bron: mei-arch.eu)



Stimuleer het gebruik van biobased materialen. Biobased en circulaire materialen bieden een kans om de milieuschade van de bouwsector aanzienlijk te verkleinen, maar worden geremd door trage certificeringen, conservatieve regelgeving en een algehele onbekendheid. Om deze innovaties grootschalig toe te kunnen passen, moeten barrières worden weggenomen en is er experimenteerterruimte nodig die onderzoekt hoe het wel of anders kan.

Hoe? Versnel certificeringsprocessen en maak materialenpaspoorten verplicht om de herkomst, eigenschappen en milieuprestaties transparant te maken. In Frankrijk ontwikkelen architecten zelf deze certificaten om de transitie te versnellen. Ook in Nederland zijn daar al voorbeelden van,

bijvoorbeeld rondom brandveiligheid in de ontwikkeling van het eerste houten woongebouw van Rotterdam, SAWA. Stimuleer experimenten en pilotprojecten met subsidies en ondersteuning, zodat nieuwe toepassingen veilig kunnen worden getest. Deel daarnaast succesvolle voorbeelden uit de praktijk om bewustwording en vertrouwen te vergroten. Zo krijgen biobased materialen een volwaardige plek in de bouwsector.

Veranker duurzame mobiliteitsoplossingen. Autogerichte ontwerpen met parkeergarages domineren nog steeds, ondanks dat ze grote hoeveelheden beton vereisen, schaarse ruimte innemen en haaks staan op duurzaamheidsdoelen. Door mobiliteitsoplossingen vanaf het begin centraal

te stellen, kunnen autovrije gebieden, mobiliteitshubs en alternatieve vervoersopties de norm worden. Tegelijkertijd vraagt dit om maatwerk; niet elke wijk kan volledig afhankelijk worden van deelmobiliteit of het ov. In gebieden waar de auto nog essentieel is, bijvoorbeeld vanwege werk of bereikbaarheid, moeten oplossingen gericht zijn op een geleidelijke transitie naar duurzamere alternatieven.

Hoe? Ontwerp nieuwbouwprojecten waarin mobiliteitshubs en ov-verbindingen centraal staan in plaats van parkeergarages. Stimuleer deelmobiliteit door deze op strategische locaties te positioneren, zoals bij mobiliteitshubs of woonclusters. Maak autovrije zones een standaardonderdeel van plannen en koppel mobiliteitsoplossingen aan andere duurzame voorzieningen, zoals fiets- en wandelpaden. Zorg dat de regelgeving en vergunningsprocedures worden aangepast om deze oplossingen makkelijker en aantrekkelijker te maken voor ontwikkelaars.

Ontwerp integraal op gebiedsniveau. Gebiedsontwikkeling biedt een unieke kans om verschillende systemen en belangen samen te brengen. Toch wordt vaak in silo's gewerkt, met gefragmenteerde regelgeving en versnipperd eigendom als obstakels. Dit leidt tot inefficiënte ontwikkelingen en gemiste kansen voor integrale oplossingen. Door energie, waterbeheer, mobiliteit en gedeelde voorzieningen te combineren, kunnen schaalvoordelen worden benut en wordt de leefbaarheid vergroot.

Hoe? Introduceer regelgeving die flexibiliteit en integratie op gebiedsniveau stimuleert, bijvoorbeeld via experimenteerruimte onder de Omgevingswet. Stel onafhankelijke coördinatoren aan om belangen, processen en systemen af te stemmen binnen specifieke gebieden. Deze coördinatoren kunnen fungeren als schakel tussen publieke en private partijen. Combineer gebieds-

ontwikkeling met innovatieve energieoplossingen, zoals gedeelde warmtenetten en wateropvangsystemen, om zowel duurzaamheid als economische efficiëntie te bevorderen.

Breng levenscycluskosten in beeld. Veel projecten richten zich op initiële bouwkosten, terwijl onderhoud en beheerkosten over de levensduur van een gebouw vaak niet worden meegenomen in de besluitvorming. Dit leidt tot hogere kosten op de lange termijn en inefficiëntie in beheer. Het integreren van levenscyclusdenken in de ontwerp-fase kan niet alleen kosten besparen, maar ook bijdragen aan duurzamere keuzes.

Hoe? Gebruik simulatiemodellen, zoals Total Cost of Ownership-analysedtools, om de volledige levenscycluskosten van gebouwen inzichtelijk te maken. Zorg dat deze modellen standaard worden gebruikt bij het ontwerp- en ontwikkelproces van nieuwbouwprojecten. Koppel deze inzichten aan duurzaamheidsdoelen, zodat investeringen in bijvoorbeeld zonnepanelen, warmtepompen en waterzuiveringssystemen worden afgewogen tegen besparingen op de lange termijn. Deel de resultaten transparant met opdrachtgevers en toekomstige gebruikers om bewustwording en vertrouwen te vergroten.

Ga een stap verder door de inzichten te gebruiken om innovatieve financieringsconstructies te ontwikkelen. Bijvoorbeeld: laat toekomstige besparingen op onderhoud en energieverbruik direct omzetten in subsidies, fondsen of leningen die vandaag geïnvesteerd kunnen worden. Dit verlaagt de financiële drempel voor duurzame maatregelen en maakt langetermijnvoordelen tastbaar in het heden. Deel deze resultaten transparant met opdrachtgevers en gebruikers, zodat zij beter geïnformeerd zijn en vertrouwen krijgen in de economische én duurzame waarde van hun keuzes.

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: bezitnemen 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 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. 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 collectief en 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 qua 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

Faciliteer coöperatieve projecten.

Coöperatieve en collectieve woonvormen, zoals CPO en CLT, laten zien hoe bewoners samen betaalbaar en duurzaam kunnen bouwen en beheren. Toch blijven deze initiatieven vaak steken door hoge aanloopkosten, complexe regelgeving en een gebrek aan ondersteuning vanuit de gemeente. Hierdoor wordt het potentieel om sociale cohesie en duurzame woningbouw te stimuleren onvoldoende benut. Er is inmiddels een nationaal fonds dat coöperatieve projecten ondersteunt, waardoor deze belemmeringen kunnen worden weggenomen. Neem de mogelijkheden van deze 'derde bouwstroom' (naast ontwikkelaars en corporaties) serieus.

Hoe? Zorg dat initiatiefnemers rondom coöperatief wonen serieus worden genomen en een kans krijgen binnen de plancapaciteit van de gemeente. Aan de voorkant lijkt een grote gebiedsontwikkeling in één klap honderden woningen op te leveren. Maar de hoge capaciteit en uiteindelijk de vertraging binnen de projecten zelf om verschillende redenen, leveren vaak niet de gewenste aantallen. Door in te zetten op coöperatief wonen krijg je er 'gratis' ontwikkelkracht van bewoners bij en rendeert een project ook op andere domeinen zoals zorg en sociaal welzijn. Bovendien blijkt uit de praktijk dat deze ontwikkelingen veel duurzamer worden gebouwd.

Houd grond in publieke handen.

Het gemeentelijke grondbeleid kan een krachtige hefboom zijn voor duurzame en sociale stedelijke ontwikkeling. Zolang gemeentes grond vooral als inkomstenbron zien, staan gemeenschapsinitiatieven buitenspel: hoge grondprijzen en marktgestuurde selectiecriteria beperken innovatieve, inclusieve woonvormen. Bovendien leidt deze kortetermijnvisie op inkomsten regelmatig tot versnipperde projecten die geen langetermijnwaarde creëren voor de samenleving. Door

grond in publieke handen te houden en nadrukkelijk te sturen op maatschappelijke doelen, kan de gemeente meer regie voeren over de inrichting van de stad en voorkomen dat grondspeculatie de prijs en beschikbaarheid van grond opdrijft.

Hoe? Herzie het grondbeleid en stel langetermijn-leasecontracten beschikbaar voor coöperatieve woonprojecten of sociale initiatieven. Maak helder welke voorwaarden aan duurzaamheid worden gesteld, zodat initiatiefnemers weten waaraan ze moeten voldoen. Leg de focus niet alleen op de financiële opbrengst, maar neem de maatschappelijke meerwaarde op als uitgangspunt in het beoordelingskader.

Casus: Samenbouw Overhoeks

Samenbouw Overhoeks is de sluitsteen van de projecten van Overmaas, de grootste CPO-ontwikkeling van Rotterdam.

Bijzonder aan Overhoeks is de diversiteit onder de bewoners, waarbij gedurende het proces sterke sociale verbindingen zijn ontstaan en ruimte voor collectiviteit is gecreëerd, te zien aan de gemeenschappelijke terrassen en tuin.

De woningen zijn ruim, met een ongekeerde variatie aan plattegronden achter een stedelijk neutrale gevel. Zo speelt Overhoeks in op de toenemende vraag naar een andere cultuur van wonen en ontwikkelen.

Extra stap: gebruik het voorkeursrecht om grondspeculatie tegen te gaan en een langetermijnvisie te verankeren. Het gemeentelijk voorkeursrecht kan meer zijn dan een middel om ongewenste speculatie te voorkomen; de gemeente kan het recht ook inzetten om een strategische grondreserve op te bouwen en samen te werken met CLT's, coöperaties en andere collectieve woonvormen. Door actief te sturen op aankoop en heruitgifte, behoudt de gemeente grip op de bestemming van grond, waardoor projecten niet alleen betaalbaar en sociaal rechtvaardig, maar ook duurzaam kunnen worden ingericht. Dit vraagt natuurlijk wel om voldoende financiële middelen en politieke wil, maar het biedt juist op de lange termijn een stabiele basis voor stadsontwikkeling die méér oplevert dan financiële winst alleen.

Casus: City Forest Communities

Voor het project City Forest Communities in Pendrecht onderzoeken Pinar Balat en Igor Sladoljev hoe een gemeenschapsproject op een nieuwe manier financieel zelfredzaam kan worden.

Door stedelijk groen actief in te zetten voor klimaatadaptatie en biodiversiteit – 'groenverdichting' – levert het project niet alleen een betere leefomgeving, maar kan het in theorie ook inkomsten genereren via carbon credits en local carbon offsetting. Dat betekent dat CO₂-opslag in het groen wordt gecertificeerd en verhandeld, waardoor een alternatieve financieringsbron ontstaat.

Veranker eigenaarschap via kennisdeling. Veel lokale initiatieven voor coöperatief en collectief bouwen blijven steken door een gebrek aan kennis, professionele ondersteuning en financiering. Ze moeten niet alleen laten zien wat hun meerwaarde is, maar ook hoe ze financieel haalbaar kunnen zijn en met commerciële partijen samenwerken. Zonder een toegankelijke bron van best practices en concrete stappenplannen blijft de opschaling van deze woonvormen vaak uit.

Hoe? Er zijn allerlei private initiatieven voor nationale kennisbanken rondom coöperatief bouwen. Met deze kennisbanken worden de kansen van coöperatieve woonvormen niet alleen zichtbaar, maar ook concreet toegankelijk voor een brede groep mensen. Ondersteun die verbreding door vanuit de gemeente in te zetten op toegang en deling van deze kennis. En neem pioniers serieus.

Zorg voor langdurige ondersteuning.

Veel gemeenschapsprojecten starten vol energie dankzij eenmalige subsidies en vrijwilligers, maar stuiten op financiële en organisatorische obstakels zodra de opstartfase voorbij is. Zonder langdurige begeleiding en een betrouwbaar financieringsmodel raken deze initiatieven in de knel, wat leidt tot frustratie en een verlies van sociale en duurzame kansen. Gemeenschappen moeten de ruimte krijgen om zichzelf financieel te organiseren en veerkrachtig te blijven, anders blijft hun potentieel onbenut.

Hoe? Bied structurele begeleiding in plaats van kortlopende projectsubsidies. Creëer begeleidingstrajecten waarbij gemeenschappen toegang hebben tot financieringsexpertise, juridische ondersteuning en netwerken die hen helpen verder te professionaliseren. Stimuleer ook innovatieve verdienmodellen, zoals samenwerking met private investeerders of circulaire economieconcepten, om niet uitsluitend afhankelijk te zijn van publiek geld.

Zo kunnen gemeenschapsprojecten zich op de lange termijn staande houden en blijvend bijdragen aan een inclusieve en duurzame stad.

Samenvattend

Ga uit van de bestaande stad als motor van transitie. Zo'n 90% van de stad is al gebouwd; willen we deze voorraad klaarmaken voor de komende decennia dan moeten we zo snel mogelijk aan de slag. Maar vaak kunnen VvE's die verduurzamingsopgave niet alleen aan. Ontwerpers kunnen als procesbegeleider optreden, met hun verbeeldingskracht complexe vraagstukken inzichtelijk maken én draagvlak creëren bij bewoners, beleidsmakers en investeerders.

Maak verduurzaming financieel haalbaar en sociaal rechtvaardig. Creëer transitiefondsen voor kwetsbare wijken bestaande uit publieke middelen, private investeringen en Europese subsidies. En ontwikkel een klimaatlabel dat zowel technische duurzaamheid als sociale rechtvaardigheid meet.

Van vastlopen naar versnellen: organiseer eigenaarschap en financiering anders. De wooncrisis vraagt om moed en innovatie. Rotterdam kan het tij keren door actief te investeren in en te experimenteren met CLT's, CPO, wooncoöperaties en andere collectieve en coöperatieve woonmodellen, óók op de lange termijn. Gemeentelijke steun, zoals het beschikbaar stellen van grond tegen lagere tarieven, ligt daarbij ten grondslag.

Bezie het klimaat en mobiliteit als leidraad, niet als sluitpost. Duurzaam bouwen begint bij het formuleren van de allereerste ambities. Door een integrale benadering worden de mogelijkheden en ambities in de basis stevig verankerd, wat goed opdrachtgeverschap stimuleert en de kwaliteit in brede zin verhoogt.

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.

Bijlage: Verslagen van de drie PRO-bijeenkomsten in 2024

#1 Inspelen op klimaatrisico's



PRO bijeenkomst #1 dinsdag 19 maart 2024 Inspelen op klimaatrisico's: hoe creëren we draagvlak én draagkracht?

Op dinsdag 19 maart kwam het Platform Ruimtelijk Ontwerp voor de eerste keer dit jaar samen. Deze eerste PRO-bijeenkomst van 2024 had de vorm van een expertsessie. Hierbij sloten niet alleen ontwerpers aan, maar deze keer specifiek ook financierders, verzekeraars, beleggers en specialisten van woningcorporaties en adviesbureaus.

Uit de PRO-bijeenkomsten van vorig jaar kwam '2050 is nu' als belangrijkste thema naar voren. Want het veranderende klimaat vereist nu een adaptieve langetermijnvisie op de ontwikkelketen en een intensieve samenwerking tussen verschillende partijen. Welke klimaatrisico's zien alle deelnemers binnen hun eigen sector? Welke uitdagingen en successen ervaren zij bij het omgaan met deze risico's, zowel op operationeel als strategisch niveau? Hoe spelen we op een holistische manier in op de genoemde klimaatrisico's? En wat is hierbij de rol van de ontwerper? Daarover gingen we tijdens deze expertsessie met elkaar in gesprek.

Schatplichtig aan traditie. "Ooit zullen we met een zucht van verlichting dit land teruggeven aan de zee." Walter de Vries, planoloog bij de gemeente Rotterdam maar vandaag ook moderator van deze expertsessie, opent de middag met een quote van Johan van Veen, waterstaatkundig ingenieur en geestelijk vader van het Deltaplan. "Er zit iets van een opluchting in", vertelt De Vries, maar tegelijk roept deze zin ook onrust op. Want wat is er voorafgegaan aan het moment dat we West-Nederland teruggeven aan de zee? Tegelijk schetst Van Veen in zijn boek *Dredge, Drain, Reclaim* óók de enorme inventiviteit van de Hollanders. Hij roemt hun scheppingsvermogen, het kunnen maken, ontwikkelen en

beheren van land, op een esthetische, technische en toekomstgerichte manier. In het licht van de klimaatopgave moeten we wel voortbouwen op die rijke traditie. Hoe houden we West-Nederland toekomstbestendig?"

Klimaatrisico's bij de ontwikkeling van de stad. Voordat de deelnemers met elkaar in discussie gaan, volgen eerst drie prikkelende inleidingen van Nanco Dolman (Deltares), Bouke de Vries (Rabobank) en Gijs Kloek (Achmea). Dolman trapt af met een groot aantal inzichten op het gebied van klimaatrisico's bij de ontwikkeling van de stad. Vanuit Deltares kijkt hij naar de fysieke effecten van klimaatverandering: zeespiegelstijging, rivierafvoer, droge periodes, temperatuur, neerslag en de watervoorraad. En naar de maatschappelijke kosten van die effecten. Vooral droogte bestempelt hij als sluipmoordenaar, vanwege de schade aan groen, funderingen en onze watervoorziening. Steden vormen hierbij kwetsbare, maar ook oplossingsrijke centra.

Dolman behandelt snel achter elkaar verschillende klimaatrapporten en -strategieën die essentieel zijn voor het begrijpen van de impact van klimaatverandering en het ontwikkelen van beleid en maatregelen om hiermee om te gaan. Rapporten en strategieën van bijvoorbeeld het IPCC en het KNMI, maar ook het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie (DPRA) en De Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS). Hoe zijn deze methodisch tot stand gekomen? En welke uitgangspunten stonden aan de basis? Vaak werd gekeken vanuit het '0-alternatief': wat is de verwachte schade als we helemaal niets doen? Interessant is ook dat sommige perspectieven tot 2050 of nog vroeger reiken, maar binnenkort herijkt zullen worden tot 2100. Welke impact zal dit hebben? Tot slot stipt hij een onderzoek aan dat is gedaan naar (inter)nationale water-, klimaat- en woonlabels. Wat blijkt? Veel instanties gebruiken bij het toewijzen van deze labels (te) generieke

data. Wat is wenselijker: liever geen labels dan onbetrouwbare labels?

Klimaatverandering en verzekeringsrisico's. Gijs Kloek stapt naar voren voor de tweede introductie. Binnen Achmea is hij verantwoordelijk voor klimaatverandering en verzekeringsrisico's. Ook heeft hij een leidende rol gespeeld bij de oprichting van het Platform voor Duurzame Financiering in 2016. Vanuit een daaraan gerelateerde werkgroep heeft hij aan een rapport gewerkt over hoe het klimaat verandert en wat de impact daarvan is op de economie en de gebouwde omgeving. Hieruit zijn een aantal conclusies of aanbevelingen voortgekomen die Kloek vandaag deelt. Zo pleit de werkgroep voor de invoering van een klimaatlabel voor gebouwen om kopers en aanbieders inzicht te geven in klimaatgerelateerde risico's zoals overstromingen, funderingsschade en hittestress. Het rapport onderzoekt ook de financiële aspecten van klimaatadaptatie, zoals de rol van verzekeraars bij klimaatadaptief herstel en de invoering van een bijsluiting over verzekeraarbaarheid bij het klimaatlabel. "We willen graag dat risico's verzekeraar blijven", benadrukt Kloek.

Groene investeringen: de EU Taxonomie. Kloek eindigt zijn intro met de EU Taxonomie: een classificatiesysteem waarmee investeerders en bedrijven kunnen aangeven welke investeringen wel en niet duurzaam zijn en op welke milieudoelen deze impact hebben. Kortom: hoe groen zijn investeringen eigenlijk? Een mooi linkje naar de derde en laatste introductie van Bouke de Vries, bestuursadviseur bij de Rabobank en voorzitter van de werkgroep Klimaat van de Nederlandse Vereniging van Banken. Hij vindt het belangrijk om te benadrukken wat de rol van financiële instellingen is. Wel: een groot deel van de economie financieren, verzekeren of daarin investeren. Risico's inschatten, beprijzen, beperken en zo nodig (deels) uitsluiten. Niet: voor de Deltawerken betalen, dat gebeurt immers met publieke gelden.

“Ooit zullen we met een zucht van verlichting dit land teruggeven aan de zee.”

Financiën mobiliseren voor adaptatie. Vanuit het perspectief van de grootbanken ziet Bouke de Vries verschillende risico's die problemen kunnen worden als je ze op z'n beloop laat. Zoals funderingsrisico's bij commercieel vastgoed, of verzilting in de landbouw. Wat financiële instellingen kunnen doen om die risico's te beperken? Meer geld mobiliseren voor adaptatie. Bijvoorbeeld met groene obligaties, rentekortingen en impactleningen. Tegelijkertijd is het geven van alleen "korting niet genoeg", geeft De Vries aan. Een "wenkend perspectief, gedragsverandering en een groenere, andere manier van bouwen" is misschien nog wel urgenter, waarmee hij de spreekwoordelijke bal naar de ontwerpers kaatst.

Na de introducties is het tijd voor het groeps gesprek. Welke risico's, zorgen, uitdagingen of problemen ervaren alle deelnemers binnen hun eigen sector? En hoe anticiperen ze daarop?

Snelheid en draagvlak. Veel deelnemers maken zich allereerst zorgen om de huidige snelheid. De maatregelen om de bekende klimaatrisico's het hoofd te kunnen bieden, gaan te langzaam. Er zijn ook grote verschillen in snelheid: nieuwe gebiedsontwikkelingen worden klimaatproof opgeleverd, terwijl de bestaande stad achterblijft. Zo worden de verschillen tussen de bestaande en nieuwe wijken alleen maar groter. De

focus ligt nog te veel op de korte termijn ten koste van de benodigde lange.

Tegelijkertijd is dat langetermijndenken voor velen lastig, omdat er vaak wordt geredeneerd vanuit een worstcasescenario. Dat werkt verlamd. En we kunnen wel een wervend langetermijnperspectief schetsen, maar draagvlak speelt hierbij ook een grote rol: hoe krijg je iedereen mee, hoe houd je het voor iedereen begrijpelijk? En hoe haal je mensen op tijd over om de stappen te nemen die nodig zijn? “Iedereen heeft gezien wat er met de boeren is gebeurd; we willen niet 18 miljoen Nederlanders in gele hesjes”, merkt een ontwerper op. Beseffen dat de klimaattransitie niet alleen technologisch is, maar ook cultureel, is hierbij essentieel. “We moeten in gesprek blijven met elkaar om polarisatie te voorkomen”, stelt iemand van een culturele organisatie.

“Bij de mensen die wel een handelingsperspectief hebben, maar dat niet inzetten, zou een persoonlijke benadering kunnen werken”, gaat een specialist van een kennisorganisatie verder. “Welke verwijten gaan je (klein)kinderen je maken? En wat zegt dat over de dingen die je nu zou kunnen doen?”

Draagkracht en transitierisico's. De deelnemers spreken niet alleen over draagvlak, maar ook over draagkracht. Naast fysieke klimaatrisico's spelen transitierisico's: het risico op achterblijvers, op burgers en bedrijven die niet op tijd kunnen meekomen met de transitie. Dit zou ook segregatie kunnen bevorderen. Een klimaatlabel is nuttig voor eigenaren, omdat investeringen om een woning klimaatbestendig(er) te maken resulteren in een beter label en daarmee een hogere waarde van de woning. Maar: als eigenaren daarvoor het geld niet hebben of überhaupt geen invloed hebben op het label, zullen veel huizen een laag energielabel krijgen. “Verleiden met subsidies heeft in zulke gevallen geen zin, maar bestraffen ook zeker niet. Die mensen zitten gewoon vast”, geeft een specialist van de gemeente aan.

Het gevolg is dat bestaande wijken vanwege klimaatrisico's steeds goedkoper worden, waardoor mensen met de kleinste beurzen juist daar gaan wonen. Daardoor zou er een concentratie kunnen ontstaan van kwetsbare mensen in kwetsbare wijken. “We ontkomen niet aan een socialisering van de klimaatadaptatie-opgave. Die kunnen we in veel gevallen niet aan individuele huishoudens overlaten”, klinkt het in de zaal.

Geld genoeg. Als niet alle huishoudens de financiële middelen hebben om de transitie te kunnen maken, waar kunnen ze dan op terugvallen? “Er is geld genoeg, maar dat wordt alleen uitgegeven als het rendeert”, stelt een deelnemer die bij een bekende grootbank werkt. Dat is bij investeringen in energiebesparing en verduurzaming van de energievoorziening het geval, maar bij klimaatadaptatie wordt het vaak gezien als een kostenpost ter voorkoming van waardedaling. Banken denken mee over een aanpak hoe hierin te voorzien. “Er kan bijvoorbeeld aan een soort transitiefonds worden gedacht waarbij op een hele andere manier dan gebruikelijk wordt berekend of een investering gedaan of een lening verstrekt kan worden”, geeft dezelfde deelnemer aan.

Na twee uur is de expertsessie helaas al voorbij. Moderator Walter vraagt Hermen Borst, de kersverse directeur Stedelijke Inrichting bij de gemeente Rotterdam, om een laatste bespiegeling. Hij is er nog niet helemaal gerust op dat we het in het hier en nu goed doen voor (over)morgen. Hij pleit voor meer Rotterdamse bemoeienis met en een regionale doorvertaling van nationale plannen en scenario's, zoals het Deltaprogramma. En hij haalt de noodzaak van een integrale samenwerking aan. “Uiteindelijk is het een opgave voor ons allemaal: van de overheid en de financiële sector tot de ontwerpers.”



PRO bijeenkomst #2
dinsdag 11 juni 2024
De bestaande voorraad
heeft ontzettend hard ontwerpkracht nodig

Op 11 juni kwam voor de tweede keer dit jaar het Platform Ruimtelijk Ontwerp samen. De bijeenkomst vond plaats tijdens de Rotterdam Architectuur Maand, in het Henket-paviljoen achter het tijdelijk opengestelde Museum Boijmans Van Beuningen. Het thema was ‘bestaande stad’, waarbij ook werd voortgebouwd op het thema van de vorige PRO-bijeenkomst over klimaatrisico's. Juist in de bestaande stad liggen de meest urgente transitie-opgaven op het gebied van verdichting, duurzaamheid en klimaatverandering. Complex, want de daaraan gekoppelde transformaties hebben een grote impact op de leefomgeving van de bewoners. Tegelijkertijd valt er juist in de bestaande voorraad grote winst te behalen als het gaat om verduurzaming, zowel op het gebied van maatschappelijke opgaven als energie en klimaat.

Welke opgaven spelen er allemaal? En wat kan de rol van de ontwerper zijn in complexe, gebiedsgerichte en specifieke transformaties? Die vragen stonden vandaag centraal.

Kwaliteit is gebaat bij een goed proces. Moderator Walter de Vries en AIR-directeur Barbara Luns openen de middag met het programma: er zullen een aantal prikkelende presentaties worden gegeven, waarna de deelnemers uiteen zullen gaan in werktafels met verschillende thema's. Mattijs van Ruijven, hoofd stedenbouwkundige bij de gemeente Rotterdam, start met een korte intro over het recent aangepaste besluitvormingsmodel en het plan van aanpak Duurzaam Doorbouwen.

“Kwaliteit is gebaat bij een goed proces”, stelt hij, en daarom is het ‘nieuwe’ besluitvormingsmodel van de gemeente Rotterdam een helder stappenplan geworden van grof naar fijn: van gebiedsambitiedocument, masterplan, stedenbouwkundig plan, naar Nota van Uitgangspunten. Hierbij is voornamelijk de verkenning, het

formuleren van de ambitie, belangrijk. Immers: “Met meer tijd investeren aan de voorkant win je tijd aan de achterkant”, aldus Van Ruijven. Hij vervolgt met een beknopte toelichting over het plan van aanpak Duurzaam Doorbouwen. Het uitgangspunt is: Rotterdam bouwt *Paris Proof*, tenzij... “Het is belangrijk dat we samen die doelstellingen halen. En lukt het niet? Dan moeten we die kennis delen en leren van elkaar”, besluit Van Ruijven.

Staat van de huidige voorraad.

Hanke Haagsma, strategisch adviseur bij Stadsontwikkeling van de gemeente, neemt het stokje over. Tijdens de vorige PRO-sessie werd de conclusie getrokken dat we niet kunnen ontkomen aan een socialisering van de klimaatadaptatie-opgave. Die kunnen we in veel gevallen niet aan individuele huishoudens overlaten en dat is precies waar Haagsma het vandaag over wil hebben. “We horen ontzettend veel over nieuwbouw, maar de echte uitdaging ligt in de bestaande voorraad”, benadrukt Haagsma nog maar eens. Sterker nog: onze huidige uitdagingen liggen voor 1% bij nieuwbouw en voor wel 99% in de bestaande stad. Woningen moeten toekomstbestendig worden, voor de bewoners én de stad. Hierbij spelen diverse ‘systeemvraagstukken’ een rol, zoals de woningmarkt, sociaal-maatschappelijke context en fysieke ‘hardware’, zoals de fundering.

(Te) veel te doen. Om die woningen toekomstbestendig te krijgen, moet er veel worden geïnvesteerd. Soms te veel. Zo’n 50% van de huidige voorraad is bijvoorbeeld niet onderheid of heeft een kwetsbare fundering. Daarnaast past de stapeling van opgaven en ambities in de buitenruimte en ondergrond niet altijd, en moeten er in veel straten keuzes worden gemaakt. En dan hebben we het nog niet eens gehad over grote uitdagingen in de eigen-domssituatie. Vooral VvE’s met gespik-

“Hoe kunnen we zorgen voor versnelling, voor opschaling, of zijn andere oplossingen mogelijk?”

keld bezit, gedeeltelijk corporatiebezit en gedeeltelijk privaat eigendom zijn complex en kwetsbaar bij verduurzaming. Terwijl: als we nu niets of weinig doen, wordt de impact daarvan alleen maar groter.

Al die verschillende opgaven door de hele stad heeft de gemeente in beeld gebracht met de Vitaliteitsatlas. Tegelijkertijd werkt de gemeente al hard met verschillende initiatieven en ingrepen, maar in wijken waar de stapeling van opgaven groot is en de eigenaar-bewoners beperkte middelen hebben, zijn dit eigenlijk slechts speldenprikken, ondanks behoorlijke investeringen. Haagsma besluit dan ook met een dringende vraag richting de ontwerpers: “Hoe kunnen we zorgen voor versnelling, voor opschaling, of zijn andere oplossingen mogelijk?”

Het goede doen. De volgende en laatste presentatie is in handen van Gert Jan te Velde van Vanschagen Architecten, een bureau dat bij uitstek de bestaande stad als werkveld heeft. Hij begint vanuit een bescheiden vertrekpunt, maar vindt dat ontwerpers wel degelijk wat te brengen hebben. “Het gaat niet alleen om geld, maar ook om wat we gaan doen en hoe we het goede doen.” Volgens Te Velde

kunnen ontwerpers veelzijdige opgaven combineren, kwaliteiten en potenties blootleggen, omgaan met onzekerheid en verrassingen, bottom-up aanpakken en vernieuwen via een helder en flexibel concept. Skills die juist in de aanpak van de bestaande voorraad nodig zijn.

Huwelijk tussen bestaand en

nieuw. Aan de hand van projecten van Vanschagen toont Te Velde hoe je bescheiden, maar zeker ook doelgericht met het verbeteren van de bestaande voorraad kunt omgaan. Door het geld in de echte problemen te stoppen, soms van de gevel af te blijven en alleen de plint aan te pakken. “Hoe het gebouw in de omgeving staat is ontzettend belangrijk”, geeft hij mee. Te Velde sluit af met een aantal aanbevelingen voor ontwerpers die in de bestaande voorraad duiken. Kunnen en moeten we ons meer dienstbaar opstellen ten aanzien van de opgave? Kennen we de mogelijkheden en beperkingen van het bestaande gebouw goed genoeg? Luisteren we voldoende naar gebruikers? En creëren we wel een goed huwelijk tussen bestaand en nieuw?

Geïnspireerd door de verschillende introducties verdelen de deelnemers zich vervolgens over drie werktafels met de thema’s: Slopen versus niet slopen, Koppelkansen en Beter benutten van de bestaande voorraad. Een uur krijgen ze de tijd om te discussiëren en met elkaar aanbevelingen te formuleren.

Slopen of niet slopen. Moeten we de bestaande voorraad slopen of behouden? Wat zijn de belangrijkste factoren die deze beslissing beïnvloeden? En welke rol spelen de cultuurhistorische waarde en sociaaleconomische overwegingen bij deze keuze? De deelnemers aan deze tafel zijn er al snel over uit dat de staat van de fundering een echte gamechanger is. Tegelijkertijd hoeft ook dat niet altijd sloop te betekenen. In het kader van de cultuur- en architectuurhistorische waarde kan

bijvoorbeeld de gevel of een ander deel blijven staan. Alles slopen staat voor de deelnemers onderaan het lijstje. Ze pleiten voor ‘sloopaccijns’. En vinden dat er alleen mag worden gesloopt als er meer voor terugkomt (verdichting) en dat er tijdens de sloop moet worden geoogst (hergebruik). Eén ding is zeker: in de discussie over slopen versus niet slopen spelen veel meer waarden dan alleen de financiële.

Koppelkansen. In de bestaande voorraad spelen vaak meerdere opgaven tegelijkertijd, zoals verduurzaming, klimaatadaptatie, riolerings- en funderingsherstel. Hoe kunnen we prioriteiten stellen en synergie creëren tussen deze opgaven om investeringen voor de ene opgave te laten renderen voor de andere? De eerste conclusie die de deelnemers aan deze tafel doen is dat de ontwerper hierbij kan optreden als procesbegeleider. Die visualiseert én het proces begrijpelijk en eenvoudig maakt voor alle betrokkenen. Ook vinden ze dat we kunnen leren van Ikea: ontwikkel een eenvoudige en gedetailleerde toolbox met best practices, stellen ze voor. Deze toolbox moet kennis ontsluiten en delen, en een flowchart bevatten die rekening houdt met grond- en bouwgesteldheid, eigendom, typologie, en financierings-/ investeringscapaciteit. Daarnaast stellen de deelnemers dat koppelkansen alleen kunnen worden benut als alle werkzaamheden zoveel mogelijk worden gecombineerd en er een duidelijke langetermijnplanning is.

Beter benutten van de bestaande voorraad. Het aantal woningen kunnen we verhogen door de bestaande voorraad te splitsen, op te toppen, in te breiden of te transformeren. Welke structuren of gebouwen zijn hiervoor het meest geschikt? En hoe pakken we het precies aan? In de discussie aan de derde werktafel wordt snel duidelijk dat dit onderwerp complex is. Optoppen is duur, de eigendomssituatie binnen

VvE's ingewikkeld en de parkeer-situatie bij verdichting problematisch. En hoe gaan we om met monumenten, beschermde stadgezichten en de waardering die een gebouw in de huidige vorm al heeft?

Kansen zien de deelnemers ook genoeg. Door de stijgende vierkante meterprijzen wordt optoppen wel steeds aantrekkelijker om als VvE te doen en het rendement te investeren in verduurzaming. Ook zien ze kansen in directer contact zoeken met de VvE's. Bij de verenigingen ontbreekt vaak de verbeeldingskracht en het voorstellingsvermogen om de benodigde investeringen die nodig zijn, maar ook op de lange termijn rendement kunnen opleveren, mogelijk te maken. Zo kun je door werkzaamheden op te schalen in aanmerking komen voor grotere subsidies en gunstigere leennormen. Het beter zichtbaar maken van goede voorbeelden door ontwerpers zou een eerste stap kunnen zijn om ontwerpers en VvE's beter te laten samenwerken.

Ontwerpkracht. Tijdens de gezamenlijke terugkoppeling slaat architect Te Velde van Vanschagen Architecten aan op de Ikea-metafoer die aan de tweede werktafel werd genoemd: "We moeten oppassen met one size fits all; er zal altijd sprake van maatwerk zijn. De bestaande voorraad heeft ontzettend hard ontwerpkracht nodig." Het is duidelijk: de ontwerper speelt in het toekomstbestendig maken van de huidige woningvoorraad niet een bescheiden, maar een broodnodige rol.

“Creëren we wel een goed huwelijk tussen bestaand en nieuw?”



PRO bijeenkomst #3 dinsdag 15 oktober 2024 Naar een duurzame bouwcultuur

Op dinsdag 15 oktober kwam voor de derde keer het Platform Ruimtelijk Ontwerp samen. Deze laatste PRO-bijeenkomst van dit jaar vond plaats in het culturele podium OASE. Het thema was 'naar een duurzame bouwcultuur', waarbij ook werd voortgebouwd op de thema's van de afgelopen twee bijeenkomsten: klimaatrisico's en de bestaande voorraad.

Rotterdam groeit, en met de uitdagingen van de klimaatverandering is het duidelijk dat we anders moeten ontwerpen, bouwen en wonen. Het recent gelanceerde plan van aanpak 'Duurzaam Doorbouwen' van de

gemeente Rotterdam is een belangrijke stap in die richting, waarin de stad samen met marktpartijen en woningcorporaties samenwerkt aan betaalbare en toekomstbestendige woningen.

De Klimaat Academie. Een nieuw onderdeel van Duurzaam Doorbouwen is de Klimaat Academie: een plek om te leren, kennis uit te wisselen en duurzaam te handelen. Tijdens deze PRO-bijeenkomst werd onderzocht hoe de Klimaat Academie de impact kan vergroten en een katalysator kan zijn voor duurzame stedelijke ontwikkeling. Een aantal onderdelen vanuit de EU Taxonomie, zoals materiaalgebruik, het effect op de ruimte en mobiliteit, brachten het gesprek op gang tussen verschillende stadmakers: ontwerpers, ontwikkelaars, rekenmeesters en

beleidsmakers. Hoe gaan we voorbij de regels en naar een gesprek over een gezonde en toekomstbestendige stad? Hoe kunnen we op een efficiënte manier de krachten bundelen en kennisuitwisseling versterken? En hoe komen we met elkaar van brugklas- tot eindexamenniveau?

Samenspel van stadmaken. PRO-moderator Walter de Vries opent de middag. Duurzaam Doorbouwen stelt stevige doelen om Paris Proof te worden en die ambities slaan steeds meer neer in de regelgeving. Hoe kun je die regelgeving nu op zo'n manier toepassen dat de optelsom daadwerkelijk meer is dan de som der delen? Met ontwerpkracht. AIR-directeur Barbara Luns beaamt dit: het gaat niet alleen over die wet- en regelgeving, maar ook over de cultuur van samen doorbouwen. Kunnen alle belangrijke partijen elkaar vinden in een samenspel van stadmaken? Mattijs van Ruijven, hoofd stedenbouwkundige bij de gemeente

Rotterdam sluit de introductie af met een korte toelichting op de Klimaat Academie. Naar een bekend Parijs' voorbeeld wil de academie ruimte bieden aan vernieuwende oplossingen. En boven op die duurzaamheidsambities zitten, zodat 'het' daadwerkelijk wordt waargemaakt. Stapje voor stapje, met elkaar.

Leren, meten, doen. Voordat de deelnemers met elkaar in gesprek gaan, volgen nog twee inspirerende presentaties. Wouter Streefkerk, adviseur bouwfysica, circulariteit en integrale duurzaamheid bij de gemeente Rotterdam, trapt af. We willen goede, gezonde en ook betaalbare leefomgevingen creëren, maar onder welke voorwaarden mag dat? Hoe voorkomen we dat we het CO₂-limiet al over enkele jaren bereiken? Het plan van aanpak Duurzaam Doorbouwen speelt hierbij een belangrijke rol. Over drie sporen — leren, meten en doen — wordt met heldere procesafspraken,



een rekenhandleiding die is gestoeld op de Europese regelgeving (de EU Taxonomie, EPBD III, CSRD en ETS II), werk- en adviesgroepen (zoals XPLOR) en natuurlijk de Klimaat Academie, bepaald hoe te bouwen voor de toekomst. Transparantie, eenduidigheid en kennisdeling zijn hierbij sleutelwoorden.

Berekeningen als ontwerptool. Nina Aalbers, architect en oprichter bij studio Architectuur MAKEN, borduurt in de tweede presentatie voort op rekenmethodes en de grote rol daarvan binnen haar eigen praktijk. Duurzaamheid is uitdagend en complex; een wicked problem, zeker met de alsmaar groeiende regelgeving. Hoe zij er binnen Architectuur Maken zo goed mogelijk mee omgaat? Door de woorden circulair en duurzaamheid niet in de mond te nemen, maar het wel gewoon te doen. Door te werken met materialen die er al zijn, die je kunt vinden en oogsten. En door CO₂-berekeningen te gebruiken als ontwerptool. Door de voetafdruk en impact van materialen inzichtelijk te maken, bepaalt Architectuur MAKEN de duurzaamheidsambities, de stip op de horizon per project, ook als de omstandigheden veranderen.

Dan is het tijd voor de deelnemers om met elkaar in gesprek te gaan. Dennis Strijards van Heijmans geeft nog even een korte toelichting. Aan verschillende werktafels mogen ze met elkaar in drie rondes van 20 minuten praten over duurzaam doorbouwen aan de hand van een specifieke casus: woningbouwproject De Kuil op Zuid, ontwikkeld door Heijmans en ontworpen door Roffaa architecture. Elke ronde heeft een specifiek thema: 'meten met materialen', 'de (on)mogelijkheden van mobiliteit' en 'groter dan het gebouw'. Tijdens elke ronde formuleert elke tafel welke uitdagingen en kansen er binnen dat thema zijn.

Meten met materialen. Bouwmaterialen kunnen een grote rol spelen in het minimaliseren van

“Duurzaamheid is een wicked problem, zeker met de alsmaar groeiende regelgeving.”

de CO₂-uitstoot. Bij de ontwikkeling van nieuw- en verbouwprojecten is het daarom noodzakelijk om zo veel mogelijk duurzame, circulaire, milieuvriendelijke, biobased of CO₂-neutrale materialen toe te passen. Hoe kunnen ontwerpers, ontwikkelaars, bouwers, productleveranciers en beleidsmakers elkaar hierbij verder helpen?

Uitdagingen zien de deelnemers binnen dit thema genoeg. Als het gaat om materialen ligt de focus vaak op dat wat zichtbaar is, zoals de gevel, terwijl de fundering en het casco zorgen voor de meeste uitstoot. Ook vormt de certificering van nieuwe bouwmaterialen vaak een probleem en is er veel onbekend over nieuwe materialen, zoals hennep. Daarnaast vormen de bestaande wet- en regelgeving geregeld een probleem en belemmeren ze duurzaam bouwen. Waar de kansen liggen? Er zouden versnelde certificeringstrajecten op het gebied van brandveiligheid voor nieuwe of innovatieve materialen kunnen komen, bijvoorbeeld. En door slimme, bouwkundige oplossingen in de schil en massa zou minder techniek nodig kunnen zijn. Daarnaast zou het doorrekenen van materialen open source gemaakt kunnen worden, om samen stappen te kunnen zetten.

De (on)mogelijkheden van mobiliteit. Mobiliteitsvraagstukken hebben een grote invloed op ontwerpogaves. Vanwege parkeernormen zijn grote, betonnen parkeerkelders bij nieuw-

Ronde 1

Meten met materialen

Uitdagingen

Het systeem is moeilijk te doorbreken.

Bij renovaties is het bijvoorbeeld vaak duurder om de bestaande hekwerken op te knappen en terug te brengen dan nieuwe hekwerken te plaatsen.

Er is nog niet genoeg waardering voor de carbon-opslag van biobased materialen.

Het benutten van donorskeletten heeft potentie, maar is relatief nieuw en nog slecht gewaardeerd.

Er is soms focus op de gevel omdat dit zichtbaar is, maar in het totale plaatje is het slechts een huls/een afleider en maar een klein deel van de materiaalbelasting.

Brandbaarheid van materialen is een ouderwetse benadering; duurt bij nieuwe materialen nu 3 jaar. Een nieuwe manier van kijken is nodig, want we weten: het is duurzaam, maar simpelweg nog niet gecertificeerd.

Levensgeluk is niet (goed) te meten en wordt daardoor ook vaak niet meegenomen.

Er is veel onbekendheid over nieuwe, duurzame bouwmaterialen, zoals hennep.

Regelgeving werkt innovatie tegen.

Het probleem is urgent, maar kost tijd.

En veel geld.

Kansen

Biobased materialen kunnen CO₂-impact verlagen door hoge biogene CO₂-opslag.

Donorskeletten.

De meeste CO₂-uitstoot komt bij bouwprojecten door de (betonnen) fundering en het casco van het gebouw; hier kan de impact van hergebruikt beton beter worden benut.

Milieukosten heffen op leges (maar dit gaat wel pijn doen).

Door bouwkundige oplossingen in de schil en de massa kan op een slimme manier minder techniek nodig zijn.

Bij Welstand liggen kansen: gebruik ontwerpkracht om slim te kijken (naar bijvoorbeeld installaties), focus op het behouden van wat er al is; daarmee zal ook de identiteit beter behouden blijven, terwijl toch ook nieuwe materialen kunnen worden toegepast.

Zelf brandstandaarden ontwikkelen, maar dit heeft hier een veel hogere doorlooptijd dan bijv. in Engeland.

Sloop meenemen in de impact van een bouwproject.

Pioniers de ruimte geven en laten 'doorduwen'.

Certificeringsinstituut onderdeel maken van de Klimaat Academie: waar loop je vast?

Vervangbaarheid van gebouwen hetzelfde benaderen als bijvoorbeeld een mobiele telefoon.

Grote stappen maken: 'Niet slopen, tenzij...'

Materialen meten laagdrempelig en open source maken om samen stappen te zetten.

Eerlijk belasten van

(materiaal)impact.

Materialenpaspoorten gebruiken.

Juridische verankering.

Ronde 2

De (on)mogelijkheden van mobiliteit

Uitdagingen

Bij de discussie over mobiliteit wordt het al snel 'autootje pesten'.

Het is lastig om de opgave op de juiste (en verschillende) schalen aan te pakken.

Het publieke debat stoomt voort, maar de politiek blijft achter.

Maatwerk is nodig, maar ingewikkeld (bij inbreiden).

Ondergronds moet niet meer gebeuren (CO₂-uitstoot).

Mentaliteit is belangrijk om de neuzen dezelfde kant op te krijgen, maar moeilijk (en langzaam) te veranderen.

Openbaar vervoer is vaak toch veel duurder dan de auto.

Afhankelijkheid van auto's is een reëel probleem dat nooit helemaal kan verdwijnen.

De politiek lijkt niet mee te komen/mee te werken.

Aansluitingen of parkeerplaatsen zijn verplicht.

De opgave zou moeten worden opgerekt, conventies losgelaten.

Wie investeert in de aanleg van (tijdelijke) circulaire hubs?



Het plan wordt op grote schaal bepaald, niet op de kleine schaal

Kansen

Hoogbouw rond stations bouwen.

Mobiliteit hoort ook thuis in de Paris Proof-berekeningen, (naar rato) meenemen.

Opties tot meten: Kg CO₂/m² of Kg CO₂/woning of Kg CO₂/bewoner

Meer inzetten op OV en maximaal begrenzen van autoverkeer.

Geen nieuwe parkeerplaatsen, maar deelmobiliteit.

Maak de fiets laagdrempelig, de auto 'hoogdrempelig'.

In Parijs heeft bijvoorbeeld de gemeente eigen architectenbureaus, dan hoeven ze niet aan te besteden.

Meer in de verdichting zoeken, minder nieuw aanleggen.

Uitleglocaties:
• Makkelijker duurzaam bouwen.
• Toekomstige kosten.

Om mobiliteit mee te nemen moet integraler worden gekeken, 'ontschotten'.

Mobiliteitshubs hebben ook maatschappelijke voordelen, denk aan zorg en sociaal.

Meer delen:
• Gemeenschap investeert in autoparking.
• Generous City: stilstaande auto's uitlenen.

Werkgevers zouden ov moeten vergoeden i.p.v. kilometers.

Meer leren van wat er in wijken al gebeurt, op lokaal niveau: bestaat al heel lang!

Sturen op waarde.

Milieuzonering terugbrengen.

Op welk niveau is wat effectief?

Verskil in tempo van transitie mobiliteit t.o.v. gebouwde omgeving: als we nu flexibiliteit inbouwen inplannen, hebben we straks ruimte vrij om anders te benutten.

Nabijheid van voorzieningen.

Gezondheidskosten voorkomen, door minder en langzamer verkeer en meer ruimte 'over' te houden.

Centrale functies kunnen worden gedeeld, zoals een buurtbatterij.

Ronde 3 Groter dan het gebouw

Uitdagingen

Het in beeld brengen van de opgave is complex, heeft de gemeente de regie?

Zorgpartijen worden niet voldoende betrokken bij ontwikkelingen.

Er zijn zorgkosten door slechte ruimtelijke plannen.

Onderhoud blijft altijd geld kosten: wie is verantwoordelijk voor beheer?

Uitstoot wereldwijd komt 30% van bouw, 11% van materiaal (klopt dit wel?).

Tenderen werkt, maar is gesteld wantrouwen en leidt tot verlies van veel energie (en denkkraft).

Vernieuwing en opdrachtformulering verbeteren = compactere tenders.

De bestaande voorraad blijft vaak achter en zal nooit helemaal op orde zijn.

Platslaan = een gevaar.

Symbiose i.p.v. afvinken.

Afdracht i.p.v. parkeren voor ov.

Kosten gaan bijna altijd vóór baten.

Voorfinanciering is leidend.

Er is niet genoeg belang voor ov.

Waar kun je nog bouwen?

Zonder goed ov kan er niet méér.

Basisvoorzieningen zijn allemaal vercommercialiseerd.

Er is chaos onder de grond.

Strenger toetsen en handhaven, de aandacht niet verliezen.

Kansen

Bouwontwikkelingen juist positief laten bijdragen aan de (bestaande) omgeving, meerwaarde.

Fondsen opzetten.

Passief ontwerpen i.p.v. BENG:
• Minder techniek nodig.
• Bomen mee mogen rekenen.

Juist minder pv's plaatsen!

Een ecologisch loket oprichten.

Systeemkansen: bijvoorbeeld een btw-heffing op sloop.

Eenvoudiger taalgebruik om iedereen mee te kunnen krijgen > 'Bloemen en planten' i.p.v. 'biodiversiteit' = minder ingewikkeld.

De buurt benutten; kleiner dan de wijk en heeft potentie.

In ZOHO geldt een aansluitplicht voor het warmtenet terwijl woningen geen warmte nodig hebben: collectief oplossen op wijkniveau!

Stadsecologie eerder bij het proces betrekken.

Leefbaarheid inzetten als zorgpreventie.

Door de afname van de biodiversiteit sterft ook onze darmflora (microbiomen) af.

Maak het samen leuk en doe het samen!

Levensstijlen > rechtvaardigheid > sociale factoren.

Kwantificeren van uitstoot: FTS2. • Materialen belasten.

Kantelpunt bij nieuw versus

bestaand wat betreft belasting.

Het milieu centraal stellen.

Ook ruimtelijk sturen op gedrag (wel moeilijk).

Denk in coöperaties > kleiner, samen oplossen. Er zijn al veel initiatieven en bewegingen op lokaal niveau!

Hogere dichtheid?

Gasleiding inzetten voor iets anders: waterstof? Ander vervoer?

Colofon

Agendacommissie PRO 2024

Edward Schuurmans

Eelco Dekker

Imane Himmit

Jeroen Zuidgeest

Mattijs van Ruijven

Nina Aalbers

Oana Rades

Sanne van Manen

Vincent van der Meulen

Tekst Lindy Kuit

Layout Nienke Terpsma

Foto's Aad Hoogendoorn

Moderatie Walter de Vries

Redactie AIR

Barbara Luns

Sofie van Brunschot

Tom Tomasowa

Gemeente Rotterdam

Stadsontwikkeling

© 2025 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

2050 is NU

**Platform
Ruimtelijk
Ontwerp**

**Platform
Ruimtelijk
Ontwerp**