



KRANT DUURZAME GEBIEDSONTWIKKELING

ALLES OVER WERKCONFERENTIE PLATFORM DGO 'CRISIS CREËERT RUIMTE'

NAJAAR 2012

>> Als het gaat om duurzaamheid,
innovatie en internationaal

LESSEN UIT SEOUL

DE STUWENDE KRACHT VAN DYNAMISCHE REGELGEVING

Hongdae in de Zuid-Koreaanse hoofdstad Seoul leert ons wat je kunt bereiken met spelregels, die ruimte laten voor particulier initiatief. In nog geen veertig jaar transformeerde deze rustige suburbane woonwijk naar een bruisend centrum van cultuur en creativiteit. De groeiende Hongik University, de beroemdste kunstuniversiteit in het land, bracht kunstenaars naar de wijk. In hun kielzog kwamen de muziekstudio's en modeontwerpers, de horeca en rock- en clubscene.

De bewoners speelden hierop in door de muren om hun huizen weg te breken, door winkel- en atelierruimtes aan de straat te bouwen en te verhuren, door kelders tot club om te vormen en door extra verdiepingen aan hun woningen toe te voegen.



Bart Reuser, partner bij NEXT Architects, bestudeerde de metamorfose van Hongdae. 'Ik kwam na een paar maanden terug op plekken in de wijk die ik niet eens meer herkende. Zo snel gaat het'. De voorbeelden met veel foto's zijn verzameld in Seoulutions, dat met steun van de BNA deze zomer is uitgegeven. Seoulutions for Dutch Cities, zoals het onderzoek officieel heet, biedt meer dan een inspirerend verhaal over een dynamisch stadsdeel in deze Koreaanse stad (zie www.bna-onderzoek.nl).

Dynamische regelgeving stimuleert

Met Seoulutions wil Reuser laten zien welke kansen steden kunnen bieden, en hoe we die kansen kunnen verzilveren met een ander planningsparadigma. 'In Seoul zijn bewoners de drijvende kracht achter de veranderingen die plaatsvinden', constateert hij. 'De overheid laat zich leiden door participerende burgers en ondernemers, en past de planningsregels aan als dat nodig is.' Vaak zijn het de bewoners die ervoor zorgen dat er een versoepeling van de regels plaatsvindt, bijvoorbeeld om een commerciële plint op de plek van garages toe te staan, of om een café aan huis mogelijk te maken.

De architect denkt dat een dergelijke verdichting ook Nederlandse steden kan verrijken, door ruimte te bieden aan particuliere initiatieven. 'Dynamische regelgeving werkt daarbij stimulerend. Zo zou je bij hergebruik van kantoorpanden of oude fabrieken een bonus kunnen geven wanneer tijdelijke of permanente gebruikers duurzame maatregelen nemen of bepaalde functies toevoegen. Zo kun je per kavel regelen welk deel bebouwd mag worden, tot welke hoogte, met welke kwaliteiten en onder welke omstandigheden je daarvan kunt afwijken. Hebben bewoners of ondernemers de gewenste kwaliteiten gerealiseerd, dan kunnen ze een volgende stap zetten. De regelgeving volgt hen daarbij. Zo hangt er een onzichtbaar silhouet van ontwikkelmogelijkheden boven de stad.' Met hulp van een bijdrage uit het Stimuleringsfonds voor Architectuur werkt NEXT Architects deze visie momenteel uit voor een monofunctionele woonwijk en een verouderd bedrijventerrein aan de rand van Amsterdam.

'Rigoureuze aanpak kantorenleegstand nodig'

LEEGSTAND 'ZEGEN' VOOR DUURZAME GEBIEDSONTWIKKELING



Plaatselijke duurzame initiatieven zijn belangrijk voor placemaking en om gebieden nieuwe impulsen geven. Toch is er een structurele en vooral samenhangende aanpak nodig om de enorme kantorenleegstand op een duurzame manier aan te pakken. Mogelijkheden zijn er genoeg, en ambities ook, maar hoe forceer je doorbraken? Die vraag stond centraal tijdens de werkconferentie van Platform Duurzame Gebiedsontwikkeling bij Uit je eigen stad in Rotterdam.

Gebiedsherbestemming, noemt Ad Buisman het. En dat vergt een rigoureuze aanpak met meer regie van de overheid dan nu plaatsvindt. De senior beleidsadviseur bij Ernst & Young schetst het probleem: 'Leegstand leidt tot verpaupering. Nederlands beleggingsvastgoed raakt uit de gratie, kantoren worden minder waard en teruglopende huurinkomsten zorgen voor een vicieuze cirkel. Er is geen geld meer voor onderhoud. Financiers keren de markt de rug toe en de aantrekkelijkheid van het vestigingsklimaat staat onder druk. Nederland is met zijn vijftien procent leegstand het slechtste jongetje in de klas van Europa. En mogelijk wordt het nog erger.' Eerst moet de pijn uit het systeem, meent Buisman. Er moeten voldoende prikkels zijn om wat aan het probleem te doen en een ontmoedigingsbeleid is nodig voor niets doen. Die prikkels zijn er nu niet, constateert hij. 'Voor het merendeel van de buitenlandse beleggers is het Nederlandse vastgoed slechts een of twee procent van de totale portefeuille.' Een lagere huurprijs ligt niet voor de hand en is ook niet nodig, denkt Ad Buisman.

Wel een actief leegstandsbeleid door de overheid. Hij pleit voor een landelijke taskforce leegstand en een integrale aanpak per gebied in plaats van gebouw voor gebouw.

Landelijke taskforce nodig

Het kantorenconvenant dat afgelopen zomer is ondertekend door vastgoedontwikkelaars, beleggers en de overheid is een eerste stap, maar niet voldoende, stelt Buisman. 'Het is een inspanningsverplichting. Er is geen taskforce. Te veel komt nu nog op het bordje van provincies en gemeenten terecht, en die hebben geen geld en al veel werk de komende jaren. Over leegstand staat geen woord in het regeerakkoord. Terwijl centrale regie hard nodig is.' De overheid moet zich constructief opstellen en een versnelde herbestemming van gebieden mogelijk maken. 'Hier is landelijke coördinatie nodig, geen concurrentie dus tussen gemeenten. Tegelijkertijd moet er aanbod blijven van kwalitatief hoogwaardige kantoren en de financierbaarheid moet uiteraard gegarandeerd zijn.'

Grondstoffen hergebruiken

Anne-Marie Rakhorst, directeur Search en auteur van het boek De kracht van duurzaam veranderen, had eerder tijdens het ochtendprogramma een positief getinte boodschap. 'Als de druk op een bedrijf of een samenleving oploopt, zoals nu, neemt de weerbaarheid ook toe. Organisaties die duurzaam willen worden, kunnen dat doel zeker bereiken. Ze moeten dan wel integraal te werk gaan en in verschillende fases duurzaamheid doorvoeren. Dan komt de circulaire economie in beeld.' zie [vervolg pagina 2 >](#)



DGO is een gezamenlijk initiatief van het ministerie van I&M, Kennis voor Klimaat en Urgenda. Meer informatie over het platform vindt u op www.platformdgo.nl



...vervolg pagina 1 > 'Afval is voedsel', is de hoofdboodschap van Michel Baars, directeur van het ingenieursbureau van Search. Duurzaam slopen van bijvoorbeeld zeeschepen en elektriciteitscentrales blijkt al een lucratieve business. 'Je kunt de grondstoffen namelijk exact aanwijzen en het staal vindt een dankbare afzetmarkt in China.' Dit zou bij kantoren ook moeten kunnen, stelt hij. 'Duurzaam slopen kan leegsloop zijn – dus alleen de inbouwpakketten eruit - of casco-sloop - ook de gevel eruit - of totaalsloop. In alle gevallen kunnen de vrijkomende grondstoffen worden hergebruikt.'

Flexibele bestemmingsplannen

Los van de vraag of we moeten slopen of hergebruiken - dat kan van gebouw tot gebouw en van gebied tot gebied verschillen al naar gelang de duurzaamheidswinst - is het in ieder geval nodig dat de overheid flexibeler regels biedt. Zo gelooft Duco Stadig, oud-wethouder RO Amsterdam en voorzitter van het H-team voor herbestemming in flexibele bestemmingsplannen. 'Alles mag, behalve wat verboden is.

Ook kleine aanpassingen in het Bouwbesluit over bijvoorbeeld de hoogte van kantoor- en bedrijfsruimten kunnen al meer ruimte voor hergebruik bieden.' Herbestemming is altijd duurzamer dan sloop, stelt Stadig. 'De fundamentele veranderingen in de gebiedsontwikkeling maken een andere visie op leegstand noodzakelijk. Misschien bieden die lege kantoren, woningen en bedrijven wel kansen voor nieuwe combinaties.' Hij noemt kluskantoren als voorbeeld. 'Faciliteer dat soort oplossingen.'

Bart Reuser, partner bij Next Architect sluit daar met zijn 'Lessen uit Seoul' op aan: 'Maak minder algemene en juist meer specifieke en relationele regels per gebied, deelgebied en zelfs kavels. Stimuleer ontwikkeling in plaats van deze af te remmen. Geef als overheid wel duidelijk aan wat jouw visie is voor een gebied, maar zet die ontwikkeling niet vast door aan te geven met wie en hoe je het gaat doen. Dan geef je ruimte aan particulier initiatief.'

Consument zoekt boer (en vindt 'm)

Op het menu: gerookte zalm. In Noorwegen gevangen. Per vrachtwagen naar Griekenland vervoerd. Vervolgens naar Nederland getransporteerd. Dergelijk gesleep met voedsel vreet energie en maakt de keten van grond tot mond ondoorzichtig. Steeds meer consumenten hebben hier genoeg van. Ze zoeken alternatieven.

De laatste jaren schieten burgerinitiatieven om voedselvoorziening dicht bij huis te vinden als paddestoelen uit de grond. Onmiskenbaar verandert de vraag naar voedsel. Stadslandbouw ruikt op, het is allang geen mode- of crisisverschijnsel meer. Ook regionale landbouw is in opmars. Dat kan een flinke impuls geven aan duurzame gebiedsontwikkeling: stad en platteland worden weer verbonden. Mensen betrekken hun voedsel uit de streek. De consument zoekt en vindt de boer, en andersom.

Van havengebied tot voedsellocatie

Uit je eigen stad, het stadsboerenbedrijf in Rotterdam dat gastheer was van de conferentie Crisis creëert ruimte van het Platform DGO, is een mooi voorbeeld. De initiatiefnemers transformeerden twee hectare binnenstedelijk havengebied, tot dan een no go area, tot een florerende voedsellocatie. Ze haalden oude treinsporen weg, stortten schone grond, bouwden kassen en plantten gewassen. Tegenwoordig houden ze ook kippen. 'We leveren aan consumenten, maar ook aan restaurants. En we organiseren evenementen,' zegt initiatiefnemer Johan Bosman. 'De stadsbewoner direct in contact brengen met voedsel dichtbij huis – wij laten zien dat het economisch en commercieel verantwoord kan.'

Eenvoudig was dat niet. Zo kostte het drie jaar om alle vergunningen rond te krijgen. Alleen dankzij de investeringen en leningen van de Rabobank en woningcorporatie Havensteder, aangevuld met crowd funding, kwam het van de grond. Bosman heeft een goede raad voor stadsboeren:

'Neem iemand in de arm die de vergunningenwereld snapt. Regel de financiering goed. Zorg voor een lange adem.' Niet iedereen is geschikt voor deze tak van sport. Pablo Smolders, directeur van Beebox, kent vier vergelijkbare initiatieven die alweer failliet zijn gegaan. Beebox voorziet consumenten in het Boerenhart (Gelderland) op een eerlijke, betaalbare en gemakkelijke manier van voedsel. Steeds meer mensen willen de supermarkt 'bypassen', zegt Smolders, maar er wordt niet goed nagedacht over het businessmodel. 'Denk goed na over je distributie, over marketing, over een gezonde winst.' Van de retailprijs bij de supermarkt krijgt de boer momenteel gemiddeld twintig procent. Bij Beebox is dat gegarandeerd veertig procent. Dat lukt alleen dankzij slimme distributie en goede marketing.

Burger en boer versterken

In de zaal zat Jan Huijgen, boer-filosoof op de Eemlandhoeve in Amersfoort, lid van het Platform DGO en mede-initiatiefnemer van de Beebox. Hij is sterk betrokken bij de vernieuwing van de plattelandscultuur en de landbouw. Zijn boerderij is meer dan een boerderij: hij verhuurt vergaderruimtes, verkoopt lokale producten, leidt schoolklassen rond en verzorgt arrangementen. Doel: boer en burger dichterbij elkaar brengen. We zijn er nog lang niet, zegt hij. 'In een goed functionerende regionale voedselketen moeten de twee zwakste schakels in die keten, de burger en de boer, nog veel sterker worden. Hoe kunnen ze kracht ontwikkelen om de voedselbewerking, de logistiek en de marketing in te



Foto: Ossip van Duivenvoorden

kaderen in een goed en betrouwbaar systeem?' Huijgen vindt het de grootste klus om de 'slow business' van boeren en het 'slow food' van burgers te laten samenwerken met de 'fast business' van de voedselproductie en -distributie. 'Mogelijk biedt crowd funding kansen om boerenproducenten te verbinden en het distributiekanaal te verbeteren. Urgenda zou kunnen helpen om dit voor elkaar te krijgen.'

Regionale voedselvoorziening kan een motor zijn voor duurzame regionale (gebieds)ontwikkeling, vindt Huijgen. In het Boerenhart is te zien hoe. 'Maar Nederland loopt achter, terwijl wij als landbouw- en voedselland juist voorop zouden moeten lopen. Regionaal voedsel neemt nu vijf procent van de totale voedselproductie in. Dat kan naar twintig of wel dertig procent.'



GECOMBINEERDE FUNCTIES, GESTAPELDE WAARDEN

Daken, gevels, wegen en geluidsschermen, die geld opbrengen door ze energie te laten leveren, de lucht te laten zuiveren of door er voedsel op te produceren. Dit klinkt utopisch, maar is dichterbij dan we denken. Duurzame Oppervlakte Exploitatie!, kortweg D.O.E.!, is een concept waarmee het Platform Duurzame Gebiedsontwikkeling en Urgenda het duurzaam combineren van functies willen stimuleren. De 4D-gevel van Cablean brengt dit al in praktijk.

De filmanimatie van D.O.E.! (zie www.platformdgo.nl) spreekt boekdelen, de boodschap klinkt vanzelfsprekend. We hebben zo'n groot oppervlak beschikbaar, dat als het ware ligt te wachten op extra benutting voor een duurzame samenleving. Sterker nog, we moeten dit gaan doen. 'Onze gebouwen en wegen zorgen samen voor het overgrote deel van de vervuiling (CO₂, NO_x, fijnstof). Niet meer dan logisch dus dat zij ook letterlijk en figuurlijk de oplossingen herbergen.'

Projectleider Duurzaam Gebouwde Omgeving en initiatiefnemer Wigger Verschoor toont de mogelijkheden. 'Het toevoegen – en letterlijk stapelen – van duurzame functies aan de beschikbare oppervlakten maakt dat we de output steeds verder kunnen vergroten.'

Geld verdienen

Duurzaamheid hoeft geen extra geld meer te kosten, en brengt zelfs geld in het laatje, stelt Verschoor. 'Voorwaarde is wel dat we de exploitatietermijn uitsmeren over een langere periode en deze bezien en opzetten vanuit het idee van 'Total Cost of Ownership' (TCO). Dus niet alleen kijken naar de aanvangsprijs, maar naar alle kosten, ook die van het gebruik, het onderhoud tot en met vervanging. Op deze manier kunnen we met allerlei oppervlakten geld gaan verdienen. We worden onafhankelijker van de stijgende energieprijzen, creëren veel werkgelegenheid en bouwen aan een duurzame stad waar het goed toeven is!'

Tijdens de werkconferentie van het Platform DGO in Rotterdam werd D.O.E.! gepresenteerd met drie aansprekende voorbeelden: Dakakker op kantoor-

gebouw Het Schieblock in Rotterdam, duurzaam grondwaterbeheer in Apeldoorn, waarbij vervuild grondwater als koelwater de industrie in gaat en er gezuiverd uit komt, en de multifunctionele 4D-gevel van Cablean, onlangs voor het eerst gerealiseerd op het Leerpark in Dordrecht.

Groeiemodel

'We hebben de techniek. Er is veel meer mogelijk dan we nu weten te organiseren tussen partijen', meent Wigger Verschoor van Urgenda. De overheid moet echt gaan faciliteren en bereid zijn om, daar waar mogelijk en op basis van goede afspraken, de regie over te dragen. 'Innovatie op dit vlak de ruimte geven, betekent dat je bijvoorbeeld niet meer stuurt via verbodende regelgeving. In plaats daarvan geef je private partijen zelf verantwoordelijkheid om te opereren binnen de marges van de regelgeving,

bijvoorbeeld via privaatrechtelijk afdwingbare contracten inclusief bonus/malus regelingen. Zo hoef je geen ontwikkelingen tegen te houden, maar kan je vanuit een groeiemodel de ontwikkelingspartners en de techniek de ruimte geven.'

Nog beter is als de overheid (revolverende) fondsen vormt, waarmee investeringen gefinancierd kunnen worden. Een lokaal CO₂-compensatiefonds zoals het Energiefonds Regio Nijmegen is daarvan een goed voorbeeld. Verschoor spoort ondernemers, burgers en maatschappelijke organisaties aan zelf met initiatieven te komen.

Ken je zelf een oppervlakte die staat te springen om duurzaam geëxploiteerd te worden? Laat het ons weten via twitter: @DuurzameOpEx en #doe.



VERDIENEN AAN DUURZAAMHEID MET DE 4D-GEVEL

Onlangs had de Duurzaamheidsfabriek op Leerpark Dordrecht de wereldprimeur: een driedimensionale gevel, met draaiende panelen die naar wens uiteenlopende functies vervult. Altijd gericht op duurzaamheid. Vandaar de vierde D in de naam: 4D-gevel.

Een 'disruptive innovation' kreeg Peter van Dommele van producent Cablean al in het buitenland te horen; een uitvinding die de wereld gaat veranderen. De wisselgevel oogt uiterst spectaculair in z'n eenvoud. De draaibare cassettes met panelen leveren energie, filteren stikstof en fijn stof uit de lucht, vangen water op, vertonen reclameboodschappen en zijn zelfs te gebruiken als een videowall. Leveren, zuiveren, compenseren, communiceren; en dat non-stop, 24 uur per dag, 7 dagen per week. 'De functies ondersteunen en versterken elkaar', legt Van Dommele uit. 'De motor voor het draai-mechanisme gebruikt twee procent van de opgewekte energie. Met een paar uur reclame per dag, zijn de kosten al gedekt en heb je de andere functies voor niets.'

Het klinkt te mooi om waar te zijn, maar naarmate Van Dommele laat zien welke toepassingen mogelijk zijn, openbaart zich een nieuwe wereld. 'Alleen al in Nederland ligt of staat 2,6 miljard m² oppervlak te wachten voor commerciële en maatschappelijke benutting. Denk aan de duizenden kilometers geluidswal langs onze autowegen, de platte daken en blinde gevels van huizen en gebouwen, de sportvelden, die multifunctioneel gebruikt kunnen gaan worden. Het is in één klap de oplossing voor het energievraagstuk en het leefklimaat.' Bij Cablean, een dochterbedrijf van het Sliedrechtse bedrijf voor innovatieve technologie Sublean, weten ze het: na jaren van onderzoek en testen hebben ze met de 4D-gevel goud in handen. De opdrachten stromen binnen uit de hele wereld, laat Peter van Dommele weten. 'Met de 4D-gevel wordt duurzaamheid gewoon handel, en dus per definitie interessant.'

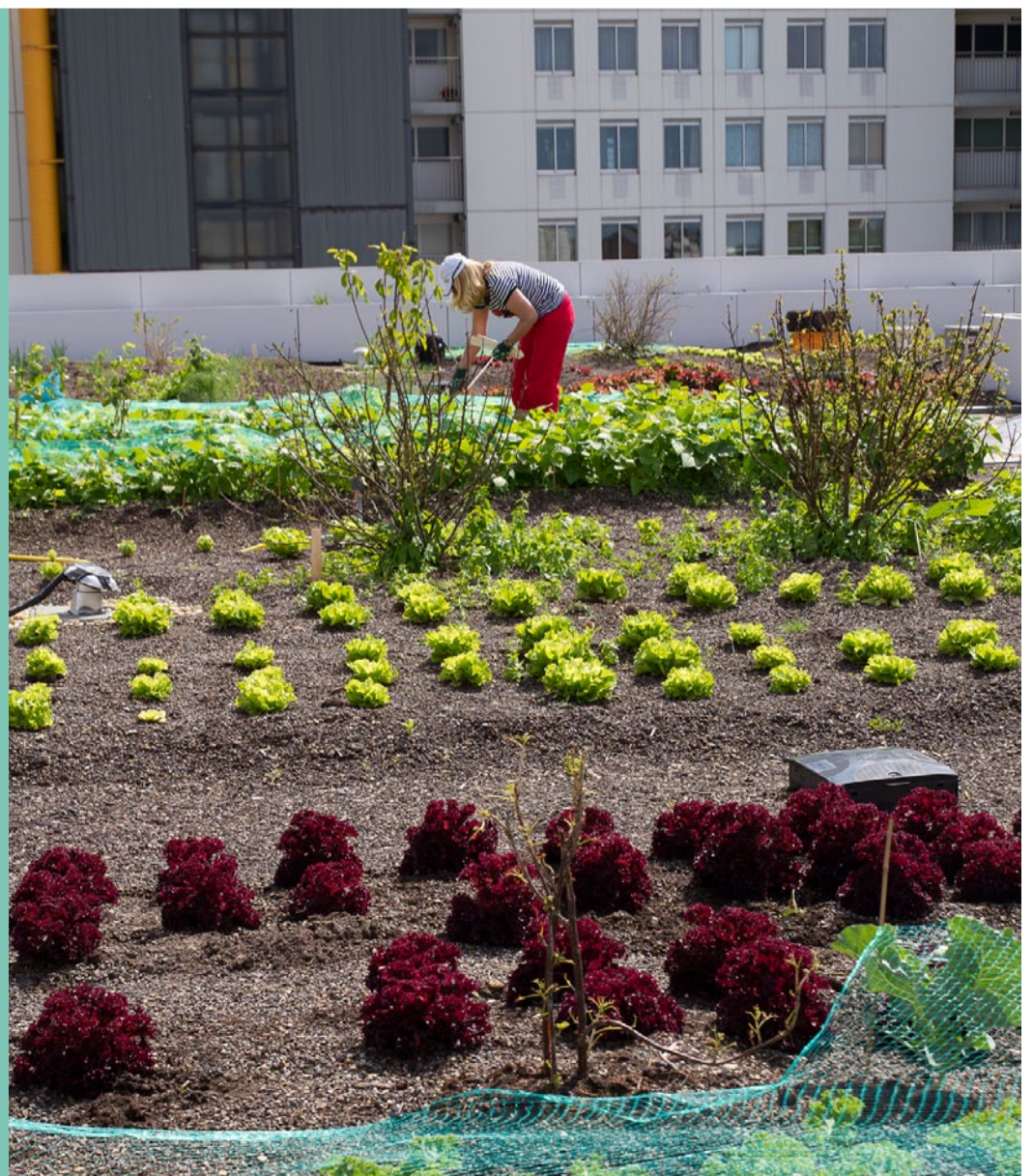
TUINIEREN OP HOOGTE IN HARTJE ROTTERDAM

De dakmoestuin op kantoorgebouw Het Schieblock, 'onder toezicht' van de directie van voedselmultinational Unilever aan de Rotterdamse Weena; het heeft wel wat. Emile van Rinsum, directeur van het Rotterdams Milieucentrum, een van de initiatiefnemers van Dakakker, moet er om lachen. 'Volgens mij vinden ze het best interessant wat hier gebeurt. Ze zijn al een keer komen kijken.' Hij zou het een geweldig statement vinden als ze de producten van Dakakker afnemen voor de lunch van de medewerkers. Verschillende restaurants in de omgeving doen dat al. En dat terwijl de moestuin nog maar een paar maanden in productie is.

Met 700 m² op het dak van het gebouw en 300 m² kruidentuin op de eerste verdieping is Dakakker Rotterdam een van de grootste daktuinen in het land. De inspiratie kwam van de daktuinen in Brooklyn en Hoboken in New York City. 'Wij zochten ook naar een manier om de platte daken in de stad te vergroenen en water vast te houden', vertelt Van Rinsum. Samen met architectenbureau ZUS ontwierp het Rotterdams Milieucentrum de tuin op Het Schieblock. ZUS en beheerder CODUM zochten naar een manier om het dak rendabeler te maken.

Voorbeeld voor de stad

De Dakakker produceert inmiddels groenten als prinsessenbonen, bloemkool, ijsbergsla en tomaten. In de speciaal voor de dakrand ontworpen kweekbakken van piepschuim groeien kruiden, aardbeien en aardpeertjes. In de hoek van de kleine tuin staat een bijenkast, die volgend jaar zo'n 40 liter honing moet opbrengen. Allemaal nog in kleine hoeveelheden en 'beslist nog niet rendabel', zegt Emile van Rinsum met nadruk. De kosten van de aanleg waren ruim een ton. De vraag is of die kosten er met de productie van groente en fruit ooit uitkomen. 'Dat hoeft ook niet' laat hij weten. Dakakker krijgt een educatieve functie, onder meer voor de jeugd. 'De bedoeling is dat we hier laten zien wat er kan op gebouwen met platte daken. Groene daken zijn goed voor het leefklimaat in de stad, de dikke laag met substraat en de luchtdoorlatende laag eronder isoleert het gebouw beter, en de daktuinen zijn aantrekkelijke plekken om te genieten van de zon en het uitzicht.' Er staat een gebouwtje op het dak dat met financiering van de Rabobank wordt verbouwd tot vergader- en kookruimte. Van Rinsum: 'We gaan hier kooklessen en andere cursussen geven. De ruimte is te huur en trekt al veel belangstelling, afgelopen zomer vooral tijdens de Architectuur Biënnale. En er zijn fotoshoots voor een bekend jeansmerk gemaakt. Ja, ja stadslandbouw is hot en hip.'



JONG TALENT BEDENKT INNOVATIEVE DUURZAAMHEIDSSTRATEGIEËN

Ontwikkel braakliggend Nobelhorst in Almere even niet als woonlocatie maar als productiegebied voor de bestaande stad. En maak van de zich in een transitiefase bevindende Merwe-Vierhavens in Rotterdam een zichtbaar icoon van duurzame en schone technologie. Twee teams van jonge bevoegen architecten, stedenbouwkundigen en ontwikkelaars bedachten op uitnodiging van het Platform Duurzame Gebiedsontwikkeling vernieuwende concepten voor duurzame gebiedsontwikkeling. Op de werkconferentie in Rotterdam pitchten zij hun visies.

Wat kun je doen met een groot te (her)ontwikkelen gebied, waar marktpartijen de komende jaren zeker nog weinig zullen investeren, maar waar de rentetikker gewoon doorloopt? Deze, voor veel gemeenten, herkenbare vraag heeft het Platform DGO aan twee teams van jonge professionals voorgesteld. In voorbeeldgebied Nobelhorst, onderdeel van het geplande nieuwe Almeerse stadsdeel Almere-Hout, krijgen particulieren en ondernemers de ruimte om op eigen kavels hun 'eigen droom' te realiseren. Ze staan niet te trappelen – november 2012

was er welgeteld één kavel verkocht – en het is niet waarschijnlijk dat dit de komende jaren anders zal zijn.

Bestaande stad voorop

De essentie in de visie van 'team Nobelhorst' is om dit gebied al dan niet tijdelijk te gebruiken als productie-landschap voor de bestaande stad. 'We creëren een "symbiocity", waarbij we deze ruimte gebruiken om de bestaande stad te verduurzamen', legt Jasper Nijveldt van NEXT Architects uit. Energieproductie door windmolens, PV, algenteelt of bieten, de teelt van snelgroeiende houtsoorten voor de productie van bouwmaterialen en gewassen als hennep, vlas en olifanten-gras voor fabricage van kunststoffen zijn enkele van de vele mogelijkheden.

'Inwoners van Almere kunnen participeren in de coöperatie die Nobelhorst beheert en exploiteert. Ze benutten de opbrengst en delen mee in de winst. Met het renderend landschap kunnen we organische stromen realiseren, die dienstbaar zijn aan de dynamiek van de stad.' Bewoners in bestaande wijken moeten tegelijkertijd meer speelruimte krijgen om hun woningen en woon-omgeving duurzamer te maken en aan te passen aan hun specifieke wensen. 'Zo halen we de prikkel eruit om te

verhuizen naar nieuwbouwlocaties, waardoor de stad steeds uitgestrekter wordt. Dat is bijna per definitie niet duurzaam. We kiezen ervoor om de bestaande stad te versterken en te verduurzamen', verduidelijkt Nijveldt.

Innovatie en schone energie

Het tweede team wil de geplande herontwikkeling van de Merwe-Vierhavens een boost geven door de 'energie' te bundelen op één locatie en zichtbaar te maken voor Rotterdam. Op de plek waar voorheen de bedrijvige fruithaven was gevestigd, vallen steeds meer kades stil nu de bedrijvigheid langzaam maar zeker zeewaarts verschuift. De locatie is zeker niet slecht; aan het water, tegen de binnenstad aan en zeer goed bereikbaar. Maar versnipperd grondeigendom, uiteenlopende denkbeelden over de juiste ontwikkelingsstrategie en de uitgestrektheid van het gebied, maken het niet makkelijk de Merwe-Vierhavens op het netvlies van de Rotterdammer te krijgen.

In het gebied hebben zich de afgelopen jaren onder meer kunstenaars en startende ontwerpers gevestigd. Maar sommige pioniers trekken al weer weg. Dus is de vraag welke dragers de herontwikkeling kunnen schragen.



'Het is moeilijk om dit gebied met één sterke kwaliteit te promoten' geeft Igor Jokic van TCN toe.

'Wij zien dat er al een aantal belangrijke plekken zijn: stadslandbouwbedrijf Uit je eigen stad, het opgeknapte monumentale Haka-gebouw. Maar we zien ook dat ze nog als los zand aan elkaar hangen.' Precies om die reden stellen zij de Rotterdamse Energie Centrale (REC) voor op het voormalige Ferro-terrein, dat momenteel te koop staat. Met een veelzijdig programma willen ze energie bundelen om concrete duurzame projecten van de grond te krijgen. Een duurzaam bedrijfsverzamelgebouw voor de Clean Tech Delta partijen, maar ook een publiek podium in de Ferro-silo voor manifestaties, concerten, werk-ateliers tot aan een energiepretpark op het buitenterrein. Doel is om het gebied 'aan' te krijgen.

Hiervoor hebben de jonge ontwerpers de CUCT-benadering ontwikkeld: Connect, Utilize, Compensate, Transform.

Lichte voorkeur jury

De jury is onder de indruk van de presentaties, maar ook kritisch. De kernvragen, die al in een eerdere fase door een panel van deskundigen waren benoemd, komen met name terug in de reactie van jurylid Rudy Stroink. Als een ervaren docent legt hij de ontwerpers uit hoe belangrijk de rekenom onder dat ene krachtige concept of die bijzondere icoon is om de boel op gang te brengen. Uiteindelijk spreekt de jury een lichte voorkeur uit voor Symbiocity Nobelhorst. Op de valreep krijgt dit team een uitnodiging om bij de Gemeente Almere te komen praten over hun visie.

WOEKEREN MET WOONDIENSTEN

Wel de lusten, niet de lasten. Dat is de gedachte achter Energy Service Companies (ESCO's), bedrijven die de aanleg en het onderhoud en beheer van de (klimaat-)installaties van gebouwen overnemen. Eén stap verder en ook tastbare producten zijn geen eigendom meer, maar komen in langdurige bruikleen aan consumenten. Hoe kunnen ESCO's en woondiensten de circulaire economie dichterbij brengen?

ESCO's leveren een gegarandeerde energiebesparing, inclusief financiering. De prestatie wordt vastgelegd in een contract. In Rotterdam is het al zover. Daar heeft de gemeente vorig jaar zo'n overeenkomst afgesloten. De ESCo Strukton gaat negen Rotterdamse zwembaden verduurzamen en beheren gedurende tien jaar. Verwachte resultaten: een gegarandeerde energie-kostenbesparing van 34 procent, een reductie op het onderhoudsbudget van 15 procent en een structurele verbetering van het binnenklimaat van de zwembaden.

Interessante businesscase

ESCO's hebben de toekomst, zei Peter Odermatt (Urgenda) op het congres Crisis creëert ruimte. Ze kunnen op grote schaal worden ingezet. Niet alleen voor zwembaden of ziekenhuizen, maar ook voor sportclubs, verenigingen van eigenaren, ja zelfs voor particulieren. Bemoedigend is dat de EU miljarden subsidiegeld beschikbaar stelt. Maar ondanks goede initiatieven (zoals in Rotterdam) ligt Nederland nog achter. Onnodig, want een ESCo is een interessante business case. Het biedt kansen voor het midden- en kleinbedrijf en voor investeerders. Bovendien is er een maatschappelijk belang: de inzet van ESCo's

Colofon

Dit is een gezamenlijke publicatie van:

Agentschap NL Platform DGO
www.agentschapnl.nl/ www.platformdgo.nl
duurzamegebiedsontwikkeling T (020) 33 00 566
T (088) 602 92 00

© Agentschap NL | december 2012 Publicatie-nr. 2DUGO1103

Hoewel deze publicatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld kan Agentschap NL geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele fouten.

kan in Nederland een jaarlijkse besparing van 770 miljoen euro en 4 megaton minder CO₂-uitstoot opleveren.

Woondiensten afnemen

Een ESCo heeft grote gelijkenis met een woondienstenbedrijf, een nieuw concept voor (de financiering van) duurzaam bouwen en wonen. Bewoners zijn daarbij geen eigenaar van de woning, maar afnemers van woondiensten, zoals drinkwater, lichten, verwarming, riolering, afvalinzameling, een deelauto-abonnement, onderhoud (van huis en tuin) en interieurdiensten voor inrichting en verlichting. Volgens Douwe Jan Joustra (oneplanet-architecture) heeft dit concept de toekomst. Van woonlasten kun je met woondiensten woonlusten maken, en als je met die woondiensten woekert, is veel geld te besparen. 'Als een woningcorporatie een wasmachine ter beschikking stelt aan bewoners, kan de prijs per wasbeurt omlaag van 19 naar 11 eurocent.'

Architect Thomas Rau zet zich actief in voor dit concept. Hij ontwikkelde Turntoo, een platform voor een nieuwe manier van ontwerp en hergebruik van grondstoffen. Dat producten eigendom zijn van consumenten, vindt hij niet meer van deze tijd. Als consument is hijzelf geïnteresseerd in de prestatie van een product, niet in het bezit. Een product ziet Rau als 'een tijdelijke opslagplaats van schaarse (eindige) grondstoffen'. Na de contractperiode neemt de leverancier de producten terug en verwerkt hij de grondstoffen opnieuw. Producten moeten daarom zo worden vormgegeven en geproduceerd dat hergebruik mogelijk is zonder kwaliteitsverlies of milieuschade.

Gaat het werken?

Klinkt mooi, maar werkt het echt? Rau: 'Ja. Op 10 oktober, de Dag van de Duurzaamheid, hebben wij in Dordrecht een kantoor- en onderwijsverdieping in de Duurzaamheidsfabriek volgens dit concept geopend. Het gaat om circa duizend vierkante meter waar op turntoo-basis lichten, loopuren, zituren, tafelluren, ruimtescheidingsuren, doorkijkuren zijn geleverd. Die uren brengen wij in rekening gedurende zeven jaar; daarna halen we de 'grondstoffenbank' weer leeg, waarna we de grondstoffen reactiveren. Er is een compleet onderwijsinterieur gemaakt op basis van performance, zonder dat men eigenaar is geworden van de grondstoffen.'

Hebben producenten hier wel oren naar? Rau: 'Jazeker. Zij zien een gigantische stijging van de grondstoffenprijzen op zich afkomen. En ook consumenten zijn steeds meer geïnteresseerd. Je huis wordt namelijk niet meer automatisch meer waard. Grondstoffen daarentegen vertegenwoordigen een reële waarde. Vooral jongeren zijn toe aan dit concept. Ik zie de kentering, de bereidheid om te zeggen: eigendom is dom.'



Thomas Rau

Agentschap NL taken Duurzame Gebiedsontwikkeling vanaf 1 januari 2013 naar Rijkswaterstaat Leefomgeving

Met ingang van 1 januari 2013 zijn de kennis- en uitvoeringstaken van Agentschap NL op het gebied van milieu en leefomgeving ondergebracht bij Rijkswaterstaat en de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). Dit zijn de taken binnen de thema's gebiedsontwikkeling, bodem en ondergrond, afval, broeikasgassen, F-gassenverordening, klimaatbeleid, materialen, mobiliteit, openbare verlichting en milieu wet- en regelgeving.

Rijkswaterstaat Leefomgeving en ILT blijven de huidige opdrachtgevers en klanten van Agentschap NL onverminderd bedienen. Met andere woorden: de winkel blijft gewoon open. De mensen die nu het werk doen, gaan in veel gevallen met de taken mee naar Rijkswaterstaat en ILT. Dat betekent dat opdrachtgevers en klanten het vertrouwde gezicht blijven houden. Met ingang van 1 januari 2013 herkent u Rijkswaterstaat en ILT als afzender van communicatie.

Een volledig overzicht van de taken die overgaan en de contactgegevens vindt u op de website van Agentschap NL <www.agentschapnl.nl>.

Of kijk op de website van:

- Rijkswaterstaat <www.rijkswaterstaat.nl/leefomgeving>
- ILenT <www.ilent.nl/evooa>