

# RECHT op de STAD

Aan: Directie Havensteder: Hedy van den Berk en Bart Kesselaar  
Directie Powerhouse Company en Red Company: Nanne de Ru  
Gemeenteraad van Rotterdam  
Wethouders Kurvers en Bonte (of hun opvolgers)

Van: Recht op de Stad Rotterdam en Bewonerscommissie Behoud Pompenburg

Betreft: Slopen, bouwen en hoe we CO2 emissies kunnen voorkomen

Datum: 30 maart 2022

Geachte Hedy van den Berk, Bart Kesselaar, Nanne de Ru, Bas Kurvers,  
Arno Bonte en leden van de Rotterdamse gemeenteraad,

De vraag 'Wat is beter, renovatie of sloop/nieuwbouw?', die werd altijd al gesteld. Maar in hoeverre speelt het klimaat momenteel een rol in het beantwoorden van die vraag? In hoeverre wordt er rekening gehouden met de gevolgen voor klimaatverandering en het verlies van biodiversiteit als je kiest voor sloop-nieuwbouw dan wel renovatie?

Over de sociaal-economische en maatschappelijke ontwrichting en soms zelfs mensenrechtenschendingen die sloop met zich mee kunnen brengen, hebben we als Recht op de Stad al veel van ons laten horen. Ook waar het De Pompenburg betreft. Nu de klimaatcrisis escaleert, willen wij graag ook uw aandacht vragen voor het volgende.

Het Intergouvernementele Panel voor Klimaatverandering (IPCC) van de Verenigde Naties waarschuwde eind februari 2022 wederom dat we als kustgemeenschap vanwege de zeespiegelstijging 'existentieel' gevaar lopen<sup>1</sup>. Als we onder de 1,5 graden Celsius temperatuurstijging willen blijven, moeten we snel stoppen met CO2 uitstoot op alle fronten en niet in de laatste plaats in de gebouwde omgeving. Het voor de bouw beschikbare 'CO2-budget' raakt binnen de komende zeven jaar op. Slopen en bouwen staan, zoals het nu gebeurt, garant voor gigantische CO2 emissies. Is renoveren en transformeren dus het betere plan?

Ja, zeggen steeds meer experts. En hun geluiden zijn steeds vaker ook in de Nederlandse media te horen. Zoals hoogleraar Duurzaam bouwen Andy van den Dobbelsteen van de TU Delft in het tv programma *Atlas* (NTR) van 16 maart<sup>2</sup>. De CO2-uitstoot en milieuschade door sloop-nieuwbouw is vele malen hoger dan die door renovatie, legde hij uit aan de hand van een tabel. Het casco is, ook van oude woningen, meestal nog prima opnieuw te gebruiken. Dat blijkt ook uit het initiatiefvoorstel waarmee studententeam SUM van de TUDelft hoge ogen gooide, om 847.000 naoorlogse portiekflats duurzaam te transformeren<sup>3</sup>.

Marnix Norder wijdde in een opiniestuk in de *Volkscrant* van 17 maart<sup>4</sup> uit over zijn alternatief voor slopen of renoveren. 'Corporaties zitten vooral aan tafel met traditionele ontwikkelaars die belang hebben bij slopen en bouwen. Ze gaan er vaak volop in mee', schreef hij. Terwijl veel huizen bouwkundig gezien nog decennia mee kunnen.

1 Het IPCC waarschuwde wederom voor steeds frequentere hittegolven, droogtes, koraal- en bomensterfte, hoosbuien, tropische cyclonen en overstromingen. <https://www.ipcc.ch/2022/02/28/pr-wgii-ar6/>

2 Atlas (NTR) 16 maart 2022. [https://www.npostart.nl/atlas/16-03-2022/VPWON\\_1335379](https://www.npostart.nl/atlas/16-03-2022/VPWON_1335379)

3 SUM, Studententeam TU delft bedenkt manier om portiekflats klimaatneutraal te maken. 11 maart 2022: <https://vastgoedjournaal.nl/news/54560/vj-sprak-met-studententeam-dat-oplossing-bedacht-voor-verduurzaming-verouderde-portiekflats>

4 Marnix Norder in de *Volkscrant* van 17 maart 2022: <https://www.volkscrant.nl/columns-opinie/woningcorporaties-kennen-twee-smaken-slopen-of-renoveren-maar-er-is-een-alternatief~b2f3c9dc5/>

Jan Willem van de Groep, expert op het gebied van de energie- en materialentransitie, schreef begin maart een uitgebreid essay in *Huurpeil, vakblad voor de huursector*<sup>5</sup>. Zowel vanuit het perspectief van het klimaat als vanuit financieel perspectief zouden woningcorporaties – zij zijn de enige vastgoedeigenaren die veelvuldig overgaan tot sloop – niet moeten slopen maar altijd renoveren en doorexploiteren.

Zijn boodschap sluit aan op die van Lacaton en Vassal<sup>6</sup>, het architectenduo dat vorig jaar de hoogste onderscheiding kreeg in de architectuur, de Pritzker prijs. Zij willen het klimaatprobleem oplossen door de energie-efficiëntie van bestaande gebouwen drastisch te verbeteren en benadrukken: 'Nooit slopen, verwijderen of verplaatsen, altijd toevoegen, transformeren en hergebruiken.'

Het is geen toeval dat vorig jaar ook in Nederland een belangrijke ontwerprij, de Arc21 Oeuvre-prijs, is gegaan naar een bureau dat al 25 jaar pioniert in hergebruik en circulair bouwen: het Rotterdamse Superuse Studios<sup>7</sup>.

Jan Jongert van Superuse nam, net als Jan Willem van de Groep, de moeite om op een van de Doordenkavonden van Recht op de stad<sup>8</sup> uit te leggen hoe het zit met de ecologische voetafdruk van sloop dan wel renovatie. De schadelijke uitstoot van broeikasgassen bij de productie en het transport van bouw materiaal, bouw- en slooafval, uitputting van grondstoffen en milieueffecten: als we dit allemaal echt serieus nemen, moeten we niet alleen razendsnel overgaan op biobased of regeneratieve bouw- en isolatiematerialen, maar beginnen met zoveel mogelijk hergebruik<sup>9</sup>.

Het probleem is samen te vatten als volgt. Als je kijkt naar de milieubelasting van gebouwen dan zit 30 procent in de bouwfase. Voor een flat als Pompenburg is dat dus alweer veertig jaar geleden. Uiteraard is er ook milieubelasting, zo'n 50 procent, te koppelen aan de levensduur van een woning of gebouw: het energie- en materiaalverbruik tijdens de exploitatie en de emissies bij onderhoud en renovatie. Aan het einde van de levensduur van een gebouw vindt opnieuw, als het gesloopt wordt, veel CO<sub>2</sub>-uitstoot en andere milieubelasting plaats, namelijk zo'n 20 procent.

Vijftig procent van de milieubelasting van gebouwen zit dus in nieuwbouw en sloop. De 50 procent milieubelasting van het energie- en materiaalverbruik tijdens de exploitatie, kun je uitsmeren over de levensduur van het gebouw. Hoe langer het gebouw staat, hoe lager de milieubelasting per jaar, legt Haico van Nunen, lector Duurzame renovatie aan de Hogeschool van Rotterdam uit in zijn openbare les #Duurzaam renoveren<sup>10</sup>. Dus hoe eerder je een gebouw gaat slopen<sup>11</sup>, hoe korter de periode waarover je die 50 procent milieubelasting van de exploitatie kunt uitsmeren. Per saldo genereer je dan een hogere milieubelasting per jaar.

Het nog ver voor einde levensduur slopen van een groot en in bouwkundig opzicht goed gebouw, met bovendien relatief energiezuinige woningen<sup>12</sup>, lijkt bijzonder lastig uit leggen voor wie klimaatverandering een halt wil toeroepen. Zeker in het licht van de in december vorig jaar aangekondigde maatregelen vanuit de Europese Green deal waardoor sterker ingezet moet gaan worden op renovatie,

5 Essay Jan Willem van de Groep in *Huurpeil* 1-2022 <https://www.woonbond.nl/huurpeil-vakblad/actuele-editie/hoe-we-co2-lockdown-voorkomen>

6 Lacaton en Vassal: <https://www.lacatonvassal.com/>

7 Dit jaar realiseert Superuse vanuit haar filosofie twee circulaire sociale woningbouwprojecten met corporaties in Rotterdam en Den Bosch. Ze toont daarbij aan welke enorme CO<sub>2</sub> winst er te behalen valt met deze manier van bouwen. Recent bracht Superuse ook voor Havensteder in kaart welke componenten, materialen en CO<sub>2</sub> waarde zij in huis heeft. Hieruit ontstaat inzicht in de circulaire potentie voor de ca 50.000 woningen in haar beheer. [www.superuse-studios.com/](http://www.superuse-studios.com/)

8 Recht op de stad Doordenkavond Slopen of renoveren: <https://rechttopdestad.nl/kijk-terug-slopen-of-renoveren-een-duurzame-afweging-doordenkavond-4-video/>

9 Grootschalig hergebruik gaat alleen maar lukken als overheden arbeid minder, en productiemiddelen en vervuiling meer gaan belasten. Onlangs verklaarden honderden Nederlandse opdrachtgevers, ontwikkelaars, architecten, bouwbedrijven, financiers en andere bij de bouw betrokken partijen, hier voorstander van te zijn: [www.belastingverschuivingvoordebouw.nl](http://www.belastingverschuivingvoordebouw.nl)

10 Openbare les Duurzame renoveren (2017) van Haico van Nunen, lector Duurzame renovatie Hogeschool Rotterdam: [https://www.hogeschoolrotterdam.nl/globalassets/documenten/onderzoek/projecten/kc-dhs/ol\\_haico-van-nunen.pdf](https://www.hogeschoolrotterdam.nl/globalassets/documenten/onderzoek/projecten/kc-dhs/ol_haico-van-nunen.pdf)

11 Haico van Nunen beargumenteert dat gebouwen minimaal 120 jaar mee kunnen. Andere wetenschappers gaan uit van een (noodzaak van een) nog langere levensduur.

met name van woningen met de slechtste energielabels<sup>13</sup>. Overigens is de Europese Commissie bezig onnodige sloop te minimaliseren door het stellen van stringenter voorwaarden aan sloop en recycling van sloopafval. Ook Nederland zal daar aan moeten gaan voldoen<sup>14</sup>.

Uit al deze ontwikkelingen blijkt dat er in veel opzichten en binnen meerdere professionele domeinen, een trend is richting renovatie om klimaatverandering te stoppen. Maar op welk spoor zit u met het plan Rise voor de locatie Pompenburg? In het project Rise slopen Havensteder, Red Company en gemeente Rotterdam met elkaar twee kantoorgebouwen, totaal 20.000 m<sup>2</sup>, een parkeergarage met 200 plaatsen en groen dak en een complex van 226 sociale huurwoningen die recent zijn verduurzaamd.

Met deze brief doen wij u graag het volgende voorstel.

Maak van De Pompenburg van Carel Weeber de eerste flat die, bij nader inzien, van de slooplijst wordt gehaald. Transformeer de kantoren tot aantrekkelijke woningen bij het vernieuwde Hofplein. Kijk ook of er aan het woongebouw nog een aantal lagen kunnen worden toegevoegd<sup>15</sup> en onderzoek of het totaal klimaatneutraal kan worden. Door transformatie en optopping kan het woningaantal in dit gebied minimaal verdubbelen.

Grijp dit aan als een pilot en ontwikkel een blauwdruk voor andere locaties om vergelijkbaar vastgoed klimaatneutraal te maken en tegelijkertijd betaalbare woningen te behouden voor zittende en toekomstige bewoners.

Een dergelijke transformatie van de plannen voor Pompenburg, zou niet alleen recht doen aan de inspanningen die nodig zijn om de klimaatcrisis en de wooncrisis een halt toe te roepen. Het zou ook een eerste kanteling kunnen zijn in de maatschappelijke crisis die Rotterdam in een greep houdt. De greep van burgerlijk wantrouwen in instanties, woningcorporaties, projectontwikkelaars en de politiek.

Vanuit Recht op de Stad en Bewonerscommissie Behoud Pompenburg gaan wij hierover graag met u in gesprek en kunnen wij faciliteren in het betrekken van experts uit ons netwerk die een zinvolle bijdrage kunnen leveren aan een alternatief plan voor Pompenburg.

Wij horen graag van u.

Namens Bewonerscommissie Behoud Pompenburg en Recht op de Stad Rotterdam,

Marianne Kuijpers en Elizabeth Poot

Contact: [depompenburg@gmail.com](mailto:depompenburg@gmail.com) en [info@rechttopdestad.nl](mailto:info@rechttopdestad.nl)

# ***RECHT op de STAD***

- 12 De woningen in de Pompenburgflat werden recent verduurzaamd voor 3,2 miljoen euro en in 2020 opgeleverd met een klimaat- en luchtfiltersysteem met warmteterugwinning. Door de hele renovatie kreeg het gebouw een energielabelverbetering. Het exacte energielabel is onbekend maar afgaande op de labels van referentiewoningen gaat het om minimaal Energielabel B: [www.climarad.nl/cases/renovatie-appartementen-doelstraat-te-rotterdam/](http://www.climarad.nl/cases/renovatie-appartementen-doelstraat-te-rotterdam/)
- 13 European Green Deal: Commission proposes to boost renovation and decarbonisation of buildings. Brussels, 15 December 2021: [https://ec.europa.eu/commission/presscorner/api/files/document/print/en/ip\\_21\\_6683/IP\\_21\\_6683\\_EN.pdf](https://ec.europa.eu/commission/presscorner/api/files/document/print/en/ip_21_6683/IP_21_6683_EN.pdf)
- 14 EU-protocol inzake bouw- en sloopafvalbeheer, september 2016. <https://ec.europa.eu/docsroom/documents/31521/attachments/1/translations/nl/renditions/native>
- 15 Conform het initiatiefvoorstel van Helmuth Tjemmes: 'Het betere plan voor de transformatie van de Pompenburg/Doelstraatflat', aangeboden aan Havensteder en gemeenteraad en wethouders van Rotterdam op 21 maart 2022. <https://dagblad010.nl/rotterdam%20%26%20regio/bewoners-pompenburg-willen-verdiepingen-op-hun-flat>