



Leidraad stedelijke vernieuwing



Gemeente
Rotterdam

1. Inleiding

Al sinds de invoering van de Woningwet wordt er inzet gepleegd op de verbetering van de vitaliteit van de particuliere woningvoorraad. In Rotterdam hebben we dit onder anderen gedaan met de Wijkaanpak, de Hotspotaanpak, de Rotte Tanden aanpak en tegenwoordig wordt onder anderen volop inzet gepleegd op Zuid in het kader van het NPRZ.

Recent heeft de Vitaliteitsatlas ons meer inzicht gegeven in de stapeling van alle opgave die afkomen op de bestaande woningvoorraad, inclusief actuele vraagstukken als verduurzaming en klimaatbestendigheid. De vitaliteitsatlas heeft bovendien de grootte van de opgave in de voorraad gekoppeld aan de draagkracht van de eigenaar-bewoners in een bepaald gebied. Juist in de stapeling van de opgaven gecombineerd met de lage draagkracht zien wij een belangrijke taak voor de gemeente, gekoppeld aan de zorgplicht die wij volgens de grondwet hebben inzake de kwaliteit van de woningvoorraad. Uit de Vitaliteitsatlas blijkt dat de opgave die we als gemeente Rotterdam hebben in de bestaande woningvoorraad groot en urgent is.

We hebben daarvoor verschillende instrumenten tot onze beschikking en de bestaande instrumenten zijn in ontwikkeling. Ook komen er vanuit het Rijk meer middelen beschikbaar om woningen te verbeteren (NIP, VH fonds). Dit roept de vraag op waar te beginnen met deze grote urgente opgave en welke aanpak voor welke voorraad het beste geschikt is. Met andere woorden: op welke wijken de focus zou moeten liggen

voor een integrale gemeentelijke aanpak.

Deze leidraad is opgesteld om:

- op een heldere, transparante en eenduidige wijze te komen tot een antwoord op die vraag en
- om te komen tot een open proces, gericht op het meer, vroegtijdig en continue betrekken van bewoners in de fysieke aanpak en hun betrokkenheid in verschillende fase goed te verweven.

Deze Leidraad sluit daarmee aan bij de in het Rekenkamerrapport Woonvisie, expliciet benoemde actie.

De woningcorporaties zijn een belangrijke partner in de bestaande woningvoorraad. Bij het aanpakken en verbeteren van hun eigen voorraad maken zij daarin hun eigen afwegingen. Daar waar we elkaar als partners nodig hebben om de aanpak van de bestaande woningvoorraad te versterken werken we gezamenlijk toe naar het werken in lijn met deze leidraad.

Hoofdstuk 2 bevat een toelichting op het doel van de verschillende stappen in deze leidraad en wat steeds het resultaat is van een bepaalde stap. In hoofdstuk 3 is per stap uitgewerkt welke aspecten (tenminste) worden meegenomen en welke afweging daarbij past. In Hoofdstuk 4 wordt verder ingegaan op het besluitvormingsproces achter deze stappen.

2. Leidraad aanpak particuliere voorraad



Deze leidraad is zo opgebouwd dat stapsgewijs wordt toegewerkt van de grote opgave binnen de bestaande woningvoorraad naar de maatwerkuitwerking voor een bepaalde locatie. Belangrijke grondstof voor de afweging is data. Hoe betrouwbaarder en recenter die zijn, des te meer er vertrouwd kan worden op deze data. Onderdeel van de leidraad is een afwegingskader om te komen tot de meest passende aanpak voor een

gebied. Dit afwegingskader is niet te gebruiken als een wiskundig sluitende beslisboom, die leidt tot één geschikte oplossing. Het biedt de ingrediënten om te komen tot een integrale afweging voor het zorgvuldig vormgeven van een aanpak die past bij een bepaalde locatie. Bij het doorlopen van het proces is vakkennis, (zachte) gebiedskennis en samenwerking altijd van groot belang.

Stap 1: Identificeren woningvoorraad met een verbeteropgave

In 2050 moet de gehele woningvoorraad overgeschakeld zijn naar een niet fossiele warmtebron. Dit betekent dat er een grote verduurzamingopgave is in de bestaande woningvoorraad. Maar er zijn meer opgaven. Om de woningvoorraad toekomstbestendig te maken moet deze heel, veilig (brand- inbraak- en constructieve veiligheid) en gezond (geen asbest, loden leidingen, schimmel, hitte) zijn, klimaatbestendig, zuinig (goede isolatie en zuinige installatie) en voldoende ruim. Stap 1 van de afweging betreft een eerste selectie van locaties waar een aanpak nodig is om de woningvoorraad toekomstbestendig te maken. In deze fase gaat het om een benadering vanuit het schaalniveau van de stad. Op basis van kenmerken van de woningvoorraad, kennis over de funderingen en aspecten die belangrijk zijn voor klimaatadaptatie (zoals bodemdaling en grondwaterproblematiek) wordt de woningvoorraad geïdentificeerd waar de opgave om toekomstbestendig te worden groot is.

Stap 2: bepalen waar de gemeentelijke focus ligt binnen de verbeteropgave

Voor die gebieden waar op basis van Stap 1 bepaald is dat er een opgave ligt in de particuliere woningvoorraad wordt in stap 2 onderzocht hoe groot de rol van de gemeente is in deze opgave. Daar waar eigenaren in staat zijn het eigen bezit aan te pakken (bijv. woningcorporaties, draagkrachtige particuliere eigenaren) is de rol van de gemeente beperkt tot voorlichten, stimuleren, toezicht en in beperkte mate handhaving. Alleen in gebieden waar dat niet het geval is, is een meer actieve rol van de gemeente vereist. Stap 2 geeft inzicht in waar de opgave van de gemeente groot is bij het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad.

Stap 3: prioriteren binnen de gemeentelijke verbeteropgave

De opgave is groot en complex. Niet alles kan tegelijkertijd. Nu helder is waar er een opgave is, is het nodig te prioriteren. In stap drie worden de verschillende beleidsurgenties gelegd naast kennis van de plek en wensen vanuit het gebied zodat een wel overwogen keuze gemaakt kan worden voor die locaties waar de ingezette middelen optimaal bijdragen aan de beleidsdoelstellingen. Dit vraagt niet alleen inzicht in de voorraad en hoe deze erbij staat, maar ook wat er speelt in een gebied, welke bestaande doelstellingen en targets gelden en bij welke ontwikkelingen aangesloten kan of moet worden. In deze fase van het proces wordt geprioriteerd waar inzet en middelen naar toe gaan, en vervolgens waar nog middelen voor gezocht moeten worden.

Stap 4: afwegingskader bij het bepalen welk(e) type(n) aanpak mogelijk is/zijn

Stap 4 richt zich op het onderzoeken van de (on)mogelijkheden binnen een aan te pakken locatie, bijvoorbeeld een straat/buurtje/bouwblok. Deze stap gaat over het selecteren van alle mogelijk geschikte instrumenten. Het gaat hier nadrukkelijk om het verkennen van alle mogelijkheden, niet om het kiezen van een enkele aanpak. Daarin is bewonersparticipatie belangrijk en dit vindt plaats in stap 5 en 6 die samen oplopen. In deze fase wordt afgewogen hoe ingrijpend de aanpak zou moeten/kunnen zijn. Bij de verschillende beschikbare instrumenten hoort een bepaalde levensduur van de ingreep: hoe ingrijpender de uiteindelijke aanpak is, hoe meer de ingreep de levensduur van de woningen verlengt. De staat van de fundering is een belangrijk element in deze overweging. Verbeteren van de fundering is kostbaar. Na de ingreep moet de levens

duur van de fundering passen bij de levensduur van de ingreep aan de woning. Met andere woorden: een ingrijpende aanpak van de woning heeft alleen zin als de fundering goed is of goed gemaakt kan worden door middel van de gekozen aanpak.

Onderdeel van deze stap is een eerste, open gesprek met bewoners. Bedoeld om op te halen welke opgaven en kansen bewoners zien (hier zit ook een relatie met het handelingsperspectief op wijkniveau). Ze worden geïnformeerd over het feit dat we onderzoek aan het doen zijn, maar lopen daar niet op de inhoud daarvan vooruit. Wel houden we rekening met de voorgeschiedenis en eerdere bewonerscontacten. Doel in deze fase is ook gevoel te krijgen wat er in sociaal maatschappelijke zin speelt in de buurt/ panden, zodat ook dit aspect een plek kan krijgen in de toekomstige aanpak. Ook de optie van sloop wordt meegenomen in de afweging. Het is een zwaar instrument, waar zorgvuldig mee om wordt gegaan, maar wel een noodzakelijk instrument in de instrumentenkoffer in het licht van de volkshuisvesting. Zelfs met heel hoge investeringen lukt het namelijk soms niet om de woningen echt duurzaam of toekomstbestendig te maken. Sloop en daaropvolgend nieuwbouw kan dan een goed alternatief zijn. Met nieuwbouw kan immers voldaan worden aan alle duurzaamheidsvereisten en ontstaan woningen die goed toegankelijk en doorgankelijk (en daarmee levensloopbestendig) zijn, met een gezond en veilig woonklimaat binnen de woning, die goed inspelen op klimaatverandering en een verbetering van het woonmilieu. Soms is ook verdichting mogelijk.

Stap 5: Draagvlak en bewonersparticipatie

Stap 5 en 6 lopen gelijk op, zodat de aanpak steeds beter past door inbreng van de eigenaren en bewoners. Nu helder is wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn bij de aanpak van een bepaalde locatie, en wat er in grote lijnen speelt (stap 4) volgt onderzoek naar de wensen, mogelijkheden en positie van eigenaren en bewoners. Daarbij worden nadrukkelijk ook maatschappelijk relevante aspecten als welzijn en zorg meegenomen en onderdeel gemaakt van de aanpak. Belangrijk vooraf na te denken en afspraken te maken over de te volgen communicatiestrategie. Bij voorkeur zijn nog meerdere opties mogelijk. Er is duidelijkheid over wat vanuit de gemeente niet ter discussie staat en waar

ruimte ligt om mee te denken over de aanpak. Alle eigenaren moeten na deze stap kunnen weten wat de wenselijke aanpak en mogelijkheden daarbinnen zijn en in de gelegenheid zijn geweest hun mening, verbeter suggesties en bedenkingen over de (scenario's voor de) aanpak in te brengen.

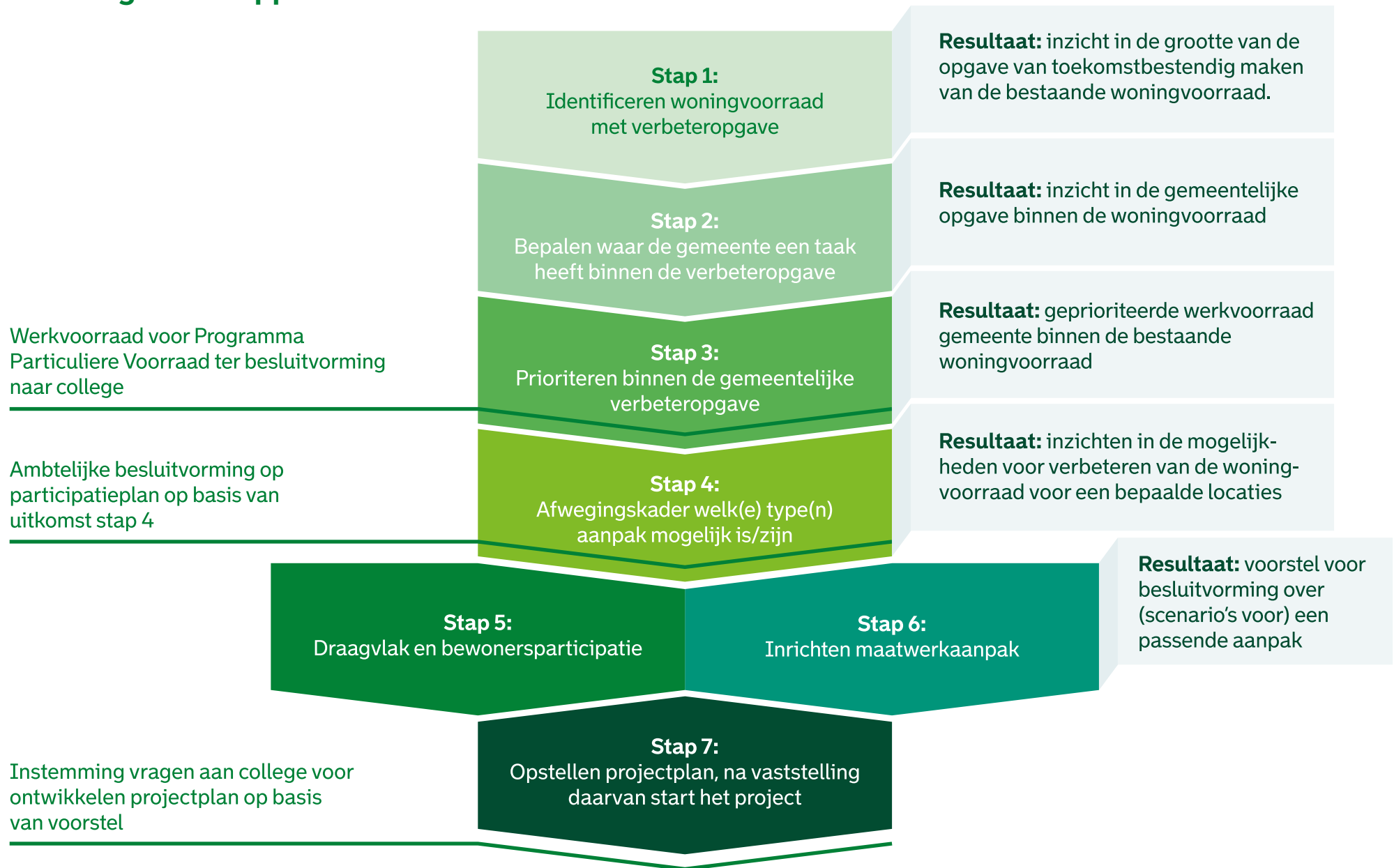
Stap 6: Vormgeven aanpak, maatwerk

Stap 6 betreft het inrichten van een passende aanpak voor een project. Nadat gekozen is wat het ambitieniveau is van de aanpak (basisaanpak/ PWVB/ aankoop en verbeteren/ sloop nieuwbouw), kan deze passend gemaakt worden door de juist instrumenten in te zetten. Welke inzet van de grondbeleidsinstrumenten (actieve verwerving, voorkeursrecht en onteigening) is nodig? Welke invloed heeft het warmtenet op de aanpak? Werken we zo veel mogelijk circulair? Hoe moet het proces ingericht worden? Houd de aanpak voldoende rekening met de verschillende typen bewoners en hun wensen en mogelijkheden (wel of geen eigen middelen, huurders, verhuurders en eigenaar-bewoners etc.)? Stap 5, Bewoners/eigenaren participatie, wordt tegelijk uitgevoerd zodat uiteindelijk de aanpak (ook) goed past bij de wensen van de eigenaren en bewoners. Dat wil niet zeggen dat bewoners overal over meepraten, wel dat de aanpak nog aangepast kan worden om hem meer passend te maken.

Stap 7: Opstellen projectplan

In deze fase wordt het project uitvoerings-klaar gemaakt. Het wordt helder wat het kost en wat er beschikbaar is. Woningverbeteringstrajecten kennen over het algemeen een lange doorlooptijd; het is daarom van belang om bij de start (ook) afspraken vast te leggen over: monitoren, tussen-/voortgangsrapportages en afspraken m.b.t. (besluitvorming over) evt. planwijzigingen.

Het afwegingskader is opgebouwd uit de volgende stappen:



3. Uitwerking van de stappen



Stap 1: identificeren woningvoorraad met verbeteropgave

Resultaat: inzicht in de grootte van de opgave van toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad.

Indicator	Afweging
Bouwkundige staat	Hoe slechter de bouwkundige staat, des te belangrijker dat de voorraad aangepakt wordt.
Staat Fundering	Als de fundering goed is, zijn alle opties mogelijk. Hoe slechter de fundering, hoe minder mogelijkheden er zijn om de woningen te behouden. Bij niet onderheide woningen hangt de levensduur af van de zakking en grondwaterstand. Behoud is dan eindig.
Klimaatadaptatie	Met name gebieden met niet onderheide woningen maar ook gebieden met houten paalfunderingen en gemengde funderingen zijn gevoelig voor bodemdaling en droogte. Dit kan de levensduur van panden bekorten. Ook wateroverlast en hittestress zijn een factor van belang.

Stap 2: bepalen waar de gemeente een taak heeft binnen de verbeteropgave

Resultaat: inzicht in de gemeentelijke
opgave binnen de woningvoorraad

Indicator	Afweging
Leefbaarheid	Hoe slechter de leefbaarheid, des te belangrijker dat er een aanpak komt voor dit gebied.
Eigendomssituatie	de aanpak hangt af van het type eigenaar: wanneer het vastgoed in bezit is van een corporatie wordt in gesprek met hen een aanpak gemaakt. In geval van particulier woningbezit is de rol van de gemeente in de aanpak heel anders. Ook scheelt het veel of het eigenaar-bewoners betreft of (gemengd bezit met veel) eigenaar verhuurders. Daarnaast is ook de beheerstructuur is van belang. In een woningvoorraad met veel kleine VvE'tjs is een aanpak vaak tijdrovend en gecompliceerd.
Gemiddeld Inkomen eigenaar-bewoners	Het uitgangspunt is dat iedere eigenaar verantwoordelijk is voor het eigen bezit. Daar waar het gemiddeld inkomen van de eigenaar-bewoners zodanig laag is dat niet verwacht kan worden dat zij de benodigde verbetering zelf kunnen betalen, is de ervaring dat het vastgoed niet goed wordt onderhouden en er niet voldoende gespaard wordt voor toekomstige ingrepen. Een meer ingrijpende maar ook gesubsidieerde aanpak (wortel en stok in evenwicht) ligt dan voor de hand. Het inkomen van eigenaar verhuurders kennen we niet.

Stap 3: bepalen waar de gemeente een taak heeft binnen de verbeteropgave

Resultaat: geprioriteerde werkvoorraad
gemeente binnen de bestaande
woningvoorraad.

Factor van belang	Afweging
Doelstellingen vanuit Programma's	Uitgangspunt is dat de targets zoals die eerder zijn afgesproken en die betrekking hebben op de bestaande woningvoorraad worden ingevuld met in deze stap te prioriteren projecten.
Urgentie vanuit gebied/politiek	Als een aanpak kan aansluiten bij de wens te verbeteren vanuit het gebied heeft de aanpak grotere kans van slagen. In de verschillende gebiedsvisies worden ook andere factoren tegen elkaar afgewogen zoals cultuurhistorische waarde en verwachte ontwikkelingen.
Aansluiten bij lopende projecten	Een gebied afmaken zodat het weer toekomtsbestendig is. Aansluiten bij lopende projecten kan projecten versterken, kostenbesparingen opleveren en (langdurige) overlast in een buurt beperken.
Rioolplanning en warmtenet	Wanneer in een gebied de woningvoorraad wordt aangepakt nagaan of inpassen warmtenet een optie is en of de woningvoorraad daarvoor geschikt gemaakt kan worden.
Warmtetransitievisie	Woningvoorraad moet tijdig geschikt gemaakt worden.
Niet waar je net was	Het is niet redelijk van eigenaren te verwachten dat ze kort na deelname aan een eerdere verbeteraanpak weer meedoen met de volgende, tenzij dit vooraf helder is gecommuniceerd of nu helder en logisch te communiceren is waarom toch (weer).

Resultaat stap 3:

inzicht in de locaties die op korte en middellange termijn aangepakt worden. Nu kan een eerste verkenning gedaan worden voor welke projecten middelen beschikbaar zijn en voor welke projecten (aanvullende) middelen gezocht moeten worden. Ook kan er nu voor gekozen worden op bepaalde locaties te beginnen met strategisch verwerven ter voorbereiding van een toekomstige aanpak.

Nu inzichtelijk is waar de opgaven voor de korte termijn liggen kan gewerkt worden aan de concretisering van de aanpak: welke aanpak is geschikt voor deze plek? Vanaf stap 4 wordt niet langer gekeken per gebied maar wordt ingezoomd binnen het project en de panden die daar deel van uitmaken.

Stap 4: Afwegingskader bij het bepalen welk type aanpak mogelijk is op de plek/welke instrumenten ingezet kunnen worden

Resultaat: inzichten in de mogelijkheden voor verbeteren van de woningvoorraad voor een bepaalde locaties

Indicator	Afweging
Bouwkundige staat	Hoe slechter de bouwkundige staat, des te ingrijpender de benodigde aanpak.
Gemiddeld Inkomen eigenaar-bewoners	Lobby gevoerd voor zelfbewoningsplicht in de bestaande voorraad. Dit is uiteindelijk een verhuurverbod geworden onder de naam opkoopbescherming.
Energie label	De woningvoorraad moet toekomstbestendig worden en meestal voorbereid worden op een andere warmtebron. Afhankelijk van het type voorraad is toekomstbestendig maken van de voorraad een tamelijk vergaande ingreep.
Riolering / warmtenetplanning	Als de kans voorlicht de sprong voorwaarts naar gasloos te maken is dat fijn. Vereist isolatieniveau hangt af van gekozen warmteregime.
Fundering	De staat van de fundering moet goed zijn (>25 jaar) of goed gemaakt worden (duur) voordat gekozen kan worden voor een aanpak die de woning verbetert (anders dan in stand houden zoals de basisaanpak doet). Voor niet onderheide woningen geldt dat behoud op den duur eindig is.
Context van het gebied en meekoppelkansen	De aanpak van de woningvoorraad biedt een uitgelezen kans een straat in een keer toekomstbestendig te maken (riolering, warmtenet, parkeeroplossing, groen etc). Daarnaast kan de omgeving aanleiding bieden om met een nieuwe blik naar de mogelijkheden te kijken. De omgeving kan bijvoorbeeld aanleiding zijn voor de wens tot verdichting of transitie naar een andere woningtypologie.
Woningtypologie	De typologie van de woning gaat over grootte, onstsluiting, stapeling etc. en is van invloed op voor welke doelgroepen de woning het beste past. Het gaat dan om een kwalitatieve maar ook een kwantitatieve analyse op woningdifferentiatie en beschikbaarheid.
Milieu-impact van de aanpak	Voor het leefbaar houden van de stad en de wereld is het belangrijk rekenschap te nemen voor de impact van de aanpak. Door aandacht te hebben voor circulair bouwen wordt deze beperkt, maar ook andere aspecten en keuzes binnen de aanpak hebben invloed op de CO2 en stikstofbelasting van een bepaalde aanpak.

Indicator	Afweging
Beschikbare middelen	de aanpak moet passen binnen de ervoor beschikbaar zijnde middelen of de gewenste aanpak kan een reden zijn op zoek te gaan naar extra middelen. Belangrijk daarbij is rekening te houden met de voorwaarden en doelstellingen bij de verschillende geldbronnen.
Cultuurhistorische waarde	Wanneer panden cultuurhistorische waarde hebben is het belangrijker er zuinig op te zijn. Ze zijn immers van wezenlijk belang voor de identiteit van de plek. Voor deze panden geldt daarom dat nog meer dan normaal ingezet wordt op behoud voor de lange termijn.
Eigendomssituatie en beheerstructuur	De beheerstructuur (of er sprake is van één VvE of meerdere kleine, of 1 eigenaar die de hele bouwkundige eenheid bezit) heeft impact op veel facetten van de aanpak en is belangrijk bij het vormgeven ervan. M.n. VvE besluitvorming is een belangrijke factor in de planning en begeleiding van een project.
Knelpunten in de buitenruimte	Verbeteren van de leefbaarheid van de buurt. Levert vaak veel goodwill op als ergernissen in de buitenruimte meegenomen worden. Levert kwaliteitswinst op voor de buurt.

Resultaat stap 4:

inzicht in de mogelijkheden en onmogelijkheden die er zijn voor een bepaalde locatie, zodat bewonersparticipatie gebaseerd kan worden op de kansen voor haalbaarheid van mogelijke/beoogde aanpak van deze bepaalde locatie.

Stap 5 en 6 lopen gelijk op, zodat de aanpak steeds beter past door inbreng van de eigenaren en bewoners.



Stap 5: Draagvlak en bewonersparticipatie

Resultaat stap 5 en 6: voorstel voor besluitvorming over (scenario's voor) een passende aanpak

Afweging

Draagvlak bewoners en eigenaren

- Meerdere opties zijn nog mogelijk (duidelijk over wat niet ter discussie staat en waar 'ruimte' ligt)
- Verschillende vormen van participatie inzetten om verschillende typen eigenaren/bewoners aan te spreken: infokrant, meedenk- voorlichting- en informatieavonden etc. (belangrijk hier de tijd voor te nemen, af te stemmen op de behoefte van (verschillende doelgroepen in) de buurt)
- Verfijnen aanpak n.a.v. inbreng bewoners-/eigenaren.
- Vooraf onderbouwen hoe je bepaalt of/dat er genoeg draagvlak is en wanneer je 'genoeg' participatie hebt gedaan.

Resultaat stap 5:

Inzicht in de wensen, bereidheid om mee te doen, mogelijkheden, beperkingen en verschillende belangen binnen de eigenaren en bewoners van het plangebied.

Stap 6: inrichten aanpak: passende selectie van aanpak en in te zetten instrumenten

Resultaat stap 5 en 6: voorstel voor besluitvorming over (scenario's voor) een passende aanpak

Type aanpak (van licht naar zwaar)	Resultaat
Activeren VvE's en stimuleren actief beheer	De VvE neemt weer verantwoordelijkheid voor het onderhoud. Het is helder welk onderhoud er aan komt en men spaart hiervoor
Basisaanpak	De woningen vertonen geen ernstig achterstallig onderhoud meer. De VvE is actief en er is een MJOP. Men spaart voor toekomstig onderhoud
Samenvoegen en vergroten	De woningen zijn groter. Er is op buurniveau meer woningdifferentiatie
Projectmatig S&V voor BeBo's	De woningen die aangekocht zijn worden door de gemeente vergroot, verduurzaamd en opgeknapt. Aanpak nog in ontwikkeling.
PWVB Hoog	De woningen zijn met subsidie zodanig opgeknapt dat ze toekomstbestendig zijn. Aanpak nog in ontwikkeling.
Klushuizen	Woningen worden verkocht met een verbeterverplichting waarbij de nieuwe eigenaar veel ontwerpvrijheid krijgt. De woning wordt zo een parel voor de buurt.
Hoog niveau renovatie	Woningen worden aangekocht en verbeterd tot bijna nieuwbouwniveau (veelal sloop op gevels en tussenmuren na). Grote investering maar hoge eindkwaliteit.
Sloop en reconstructie/ nieuwbouw	Zeer toekomstbestendige woning voor de doelgroep die het beste past voor deze locatie.

Als de aanpak en daarmee het ambitieniveau bepaald is kan de aanpak meer passend gemaakt worden door toevoeging van aanvullende instrumenten: is een sociaal plan van kracht? Is een modelwoning nodig? Hoe maken we de aanpak zo duurzaam mogelijk? Inzet van VvE010? Inzetten WVG? Subsidie en of een leningsmogelijkheid? Meekoppelkansen met buitenruimte/warmtenet? Gebiedsactie op Goed Huren en Verhuren? Etc.

De stappen 5 en 6 lopen tegelijk op, zo kan de aanpak passend gemaakt worden naar aanleiding van de wensen, inzichten en verbeteruggesties van de bewoners en eigenaren waarna het draagvlak (opnieuw) onderzocht kan worden. Het resultaat is een aanpak die zo goed mogelijk past bij de locatie, de woningvoorraad en de wensen en mogelijkheden van de eigenaren en bewoners.

De opbrengst van deze laatste stappen wordt omgezet in een projectplan waarin meer duidelijk wordt over de noodzakelijke en beschikbare inzet en middelen.



4. Hoe verder

De leidraad wordt ingezet bij het vormgeven van het Programma's in de bestaande woningvoorraad. De stappen 1, 2 en 3 leiden tot een voorstel voor het programma, Stap 4 van de Leidraad geldt dan als vooronderzoek voor de aanpak van een bepaald voorgesteld project. Ook voor

andere projecten in de bestaande particuliere woningvoorraad geldt dat zo veel mogelijk volgens de Leidraad wordt gewerkt. De rol van het college en de Raad in dergelijke projecten blijft ongewijzigd en volgt het RSPW.

Colofon

Fotografie

Roel Dijkstra (p.1)

Rhalda Jansen (p.3, 7, 12 en 15)

www.rotterdam.nl



Gemeente
Rotterdam