



NICE Developers
Schiehavenkade 150
3024 EZ Rotterdam

www.nicedevelopers.nl
info@nicedevelopers.nl
+31 10 322 90 05

Gemeente Rotterdam

Tav. Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte
commissiesecretaris: info@griffie.rotterdam.nl

Betreft: Toelichting op inspreken van Robert Winkel tijdens de reguliere commissievergadering van de Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte, agendapunt 2.09 Duurzaam Doorbouwen op woensdag 9 oktober 2024

Rotterdam, 8 oktober 2024

Geachte leden van de Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte,

Allereerst willen wij, namens NICE Developers, onze waardering uitspreken voor het plan van aanpak Duurzaam Doorbouwen. We zijn verheugd te zien dat er een duidelijke ambitie ligt om de CO₂-uitstoot te verminderen en duurzaam bouwen, waaronder houtbouw, op te schalen. Dit getuigt van een groeiend bewustzijn rondom de urgentie van duurzaamheid in de bouwsector.

Echter, er zijn enkele belangrijke aandachtspunten die wij onder uw aandacht willen brengen:

1. Klimaatdoelen en de realiteit van betonbouw

Volgens het Duurzaam Doorbouwakkoord wordt erkend dat we in 2027 de grens van 1,5 graden opwarming zullen bereiken. Dit betekent dat er drastische maatregelen nodig zijn, en dat er geen tijd is om door te gaan met conventionele bouwmethodes die voornamelijk op CO₂ intensieve materialen, zoals beton en staal, leunen. Zolang we blijven bouwen met materialen die een hoge CO₂-voetafdruk hebben, zoals beton, zal er weinig veranderen. De noodzaak voor duurzame alternatieven is niet alleen groot, maar ook urgent.

2. “Duurzaam, tenzij...”

Het akkoord stelt “Rotterdam bouwt Paris Proof, tenzij...”. Wij zien geen enkele reden om deze in beginsel fantastische ambitie, af te zwakken met het woord “tenzij”. “Tenzij” impliceert dat er redenen kunnen zijn waarom duurzaam bouwen niet mogelijk is. In onze ervaring als NICE Developers, is dit echter geen valide argument en hoort een woord als “tenzij” niet bij deze ambitie. Wij hebben met projecten zoals SAWA aangetoond dat duurzaam bouwen – en specifiek biobased bouwen – wél mogelijk is, zelfs op grote schaal. SAWA, een circulair houten gebouw van 50 meter hoog, bewijst dat technische haalbaarheid, regelgeving (Bbl) en financiële haalbaarheid geen onoverkomelijke obstakels vormen. Daarnaast ontwikkelen we samen met verschillende woningcorporaties, waaronder Havensteder, biobased sociale woningbouwprojecten, en hebben we onlangs een Paris-Proof woontoren van 140 meter gepresenteerd, de NICE Tower.



NICE Developers
Schiehavenkade 150
3024 EZ Rotterdam

www.nicedevelopers.nl
info@nicedevelopers.nl
+31 10 322 90 05

Biobased bouwen is technisch mogelijk, voldoet aan de bouwvoorschriften, voldoet aan alle garanties en wordt aangejaagd door financiële instellingen (in verband met Europese regelgeving). De enige mogelijke barrière, oftewel de reden waarom wij ons kunnen voorstellen dat het woord “tenzij” is toegevoegd aan de ambitie, lijkt financieel van aard te zijn.

Dit roept de vragen op:

- 1) Waarom is het woord “tenzij” toegevoegd aan deze ambitie?
- 2) Wil Rotterdam in haar ambitie op voorhand een ontsnappingsmogelijkheid bieden - al dan niet om financiële redenen - om maar niet Paris Proof te hoeven bouwen?
- 3) Mag het maximaliseren van financiële opbrengsten in een grond- en vastgoedexploitatie en de winsten van ontwikkelaars de reden zijn om niet Paris Proof te bouwen? Accepteert Rotterdam hiermee dat winsten van bouwprojecten wegvloeien naar aandeelhouders, of wordt ervoor gekozen om deze winsten te normaliseren en het surplus te investeren in duurzame, innovatieve ontwikkelingen? Wij, als NICE Developers, kiezen bewust voor dat laatste, zoals we hebben laten zien met SAWA.

Paris Proof hoeft niet duurder te zijn dan bouwen met traditioneel bouwen met beton en staal. Daarbij zijn wij ervan overtuigd dat het gaat om het toevoegen van waarde aan de stad. Toegevoegde waarde door CO2 op te slaan in gebouwen, door circulair te bouwen, door mensen met verschillende inkomens te laten samenleven, door mensen een gezonde woning te bieden en door een bijdrage te leveren aan de biodiversiteit. Bovenop deze maatschappelijke waarden, oftewel “shared values” is het ook nog mogelijk om een gezonde opbrengst te realiseren voor de grond- en vastgoedexploitatie van gemeente en ontwikkelaar. Beste gemeente, sta niet toe dat winstmaximalisatie de “tenzij” wordt waarom zogenaamd niet Paris Proof kan worden gebouwd. Rotterdam bouwt Paris Proof (punt).

3. Betrekken van koplopers

Rotterdam heeft een rijke geschiedenis van baanbrekende projecten, zoals de eerste galerijflat, de eerste niet-overdekte winkelstraat (De Lijnbaan) en toonaangevende hoogbouw. Met SAWA voegen wij hier, samen met ERA Contour, een nieuw icoon aan toe: het eerste circulaire houten gebouw van deze omvang ter wereld. SAWA heeft inmiddels meer dan 250 internationale publicaties en 15 prijzen gewonnen, en wordt erkend als een belangrijke inspiratiebron voor verdere duurzame ontwikkelingen in de stad, zo ook in het Duurzaam Doorbouwakkoord.

Desondanks worden wij als NICE Developers, initiatiefnemers en ontwikkelaar van SAWA, niet structureel betrokken bij kennisuitwisselingsplatformen als het POR en EXPLOR. Het plan van aanpak Duurzaam doorbouwen en de platforms die daaruit voortvloeien richten zich nog te veel op partijen die behoren bij de gevestigde orde en te weinig op koplopers. Het is van cruciaal belang dat koplopers op het gebied van duurzame bouw, zoals wij, de ruimte krijgen om een actieve bijdrage te leveren aan de toekomst van bouwen in Rotterdam. Koplopers zijn nodig om verandering te bewerkstelligen. Het Duurzaam Doorbouwakkoord biedt nog te weinig ruimte voor dergelijke koplopers.

Wij roepen de gemeente op om bij unsolicited proposals ruimte te bieden en bij tenders nadrukkelijk in te zetten op Paris Proof, circulariteit, biodiversiteit en betaalbaarheid. Alleen op die manier kan Rotterdam nog meer maatschappelijk relevante gebouwen realiseren die niet alleen



NICE Developers
Schiehavenkade 150
3024 EZ Rotterdam

www.nicedevelopers.nl
info@nicedevelopers.nl
+31 10 322 90 05

architectonisch, maar ook ecologisch en sociaal een voorbeeld kunnen zijn. Het verplichten van de Paris Proof Indicator (PPI), zoals vastgelegd in de normen van de Dutch Green Building Council (DGBBC), bij het aanvragen van omgevingsvergunningen zou hierin een stap voorwaarts zijn. Projecten die hier niet aan voldoen, zouden geen vergunning moeten krijgen. Niks “tenzij”. Dit beleid zou ook van toepassing moeten zijn bij tenders, waarbij de eis van “reeds gerealiseerde projecten” komt te vervallen, zodat er ruimte ontstaat voor pioniers om met innovatieve projecten Rotterdam internationaal verder op de kaart te zetten als voorloper in duurzame bouw.

Wij danken u voor uw aandacht en kijken uit naar een constructieve samenwerking om samen te werken aan een duurzame toekomst voor Rotterdam.

Met vriendelijke groet,

Robert Winkel en Mark Compeer

NICE Developers