RENAISSANCESTAP

Pilot Paper I

Hortus, Almere

Van Floriade naar een bewoonbare proef

Een voorstel om te onderzoeken of Hortus de plek kan zijn waar Renaissancestap voor het eerst als echte buurt wordt gebouwd, bewoond, gemeten en verbeterd.



Conceptbeeld Renaissancestap - een buurt waarin techniek op de achtergrond werkt en het dagelijks leven op de voorgrond staat.

Opgesteld door Pascal Sparidaens
Renaissancestap.nl
Open werkversie v0.4 - 11 september 2026

1. Waarom Almere, waarom Hortus

De route naar Almere begon eenvoudig: de Floriade. Een plek die bedoeld was om de toekomst niet alleen te bespreken, maar zichtbaar te maken. Groen, voedsel, techniek, ontwerp en de stad van morgen kwamen daar letterlijk naast elkaar te staan. Nu wordt hetzelfde terrein Hortus: geen tijdelijke tentoonstelling meer, maar een wijk waar mensen daadwerkelijk gaan wonen.

Juist die overgang maakt Hortus interessant voor Renaissancestap. De gemeente bereidt er de eerste gebiedsontwikkelingen voor en beschrijft Hortus als groen, autoluw, gezond en toekomstbestendig. De huidige tenderkalender noemt een marktconsultatie voor de eerste 580 woningen; Weerwatereiland, Centrum, Waterhout en Waterwonen behoren tot de eerste ontwikkelgebieden. [1]

Tegelijk werkt PRICE op het Hortusterrein aan de Primair Circulair Bouw Expo 26/30: een tijdelijke, bewoonde proeftuin met circa twintig innovatieve woonconcepten. Die woningen worden niet alleen neergezet om naar te kijken; ze worden gebouwd, bewoond, gemeten en doorontwikkeld. Circulair en biobased bouwen, netbewust bouwen, klimaatadaptatie, industrialisatie en datagedreven beheer horen expliciet bij de leeragenda. [2]

Daar ontstaat een zeldzame combinatie. Een plek met een geschiedenis van toekomstverbeelding, een echte wijk die nu vorm krijgt, en daarnaast een omgeving die al bedoeld is om nieuwe woonconcepten in de praktijk te testen. Dat maakt de vraag concreet: kan Renaissancestap hier van plan naar werkelijkheid gaan?

De Floriade liet zien hoe de toekomst eruit zou kunnen zien. Hortus kan laten zien welk deel daarvan ook werkelijk een goed dagelijks leven kan worden.

2. Het uitgangspunt: het leven, niet de techniek

Renaissancestap begint niet bij de vraag hoeveel techniek we in een woning kunnen stoppen. Het begint bij de vraag waarvoor die woning, die straat en die infrastructuur uiteindelijk bestaan.

Voor een bewoner komen huur, warmte, water, vervoer, onderhoud, zorg, werk, regels en onzekerheid niet in aparte dossiers binnen. Ze landen op dezelfde dag, in hetzelfde huishouden. Een buurt kan daarom op papier duurzaam zijn en toch veel van het leven van haar bewoners opeten.

Het doel is eenvoudiger en harder: een buurt bouwen die aantoonbaar meer teruggeeft dan zij vraagt. Minder vaste druk. Meer rust. Meer bruikbare tijd. Een woning die comfortabel blijft zonder voortdurend aandacht te eisen. Een storing die te begrijpen en te herstellen is. Een omgeving waar een kind kan spelen, iemand ouder kan worden en een vakmens na zijn werk nog genoeg avond overhoudt om thuis te zijn.

In Renaissancestap noemen we dat return: wat een ontwerpkeuze werkelijk teruggeeft, aan wie, en over welke periode. Een technische maatregel is pas interessant wanneer die return duidelijk genoeg is. Niet omdat nieuwe techniek onbelangrijk is, maar omdat techniek hier middel is en geen bestemming.

De centrale vraag is niet: wat kunnen we toevoegen? De centrale vraag is: wat geeft deze keuze terug, en waar willen we dat die return landt?

3. Saai is een kwaliteit

Als deze pilot goed werkt, moet een deel ervan uiteindelijk juist saai worden. Een goede stekker is saai. Een standaardmaat is saai. Een afsluiter die iedere monteur kan vinden is saai. Een onderdeel dat na twintig jaar nog te vervangen is zonder een complete woning open te breken, is saai. Precies daarom werkt het.

Renaissancestap zoekt die rust in de onderlaag. Woningen mogen verschillen. Buurten mogen verschillen. Mensen hoeven niet in een gestandaardiseerd leven te worden gedrukt. Maar aansluitingen, servicelagen, documentatie, onderhoudstoegang en vervangbare modules kunnen veel verder worden gestandaardiseerd dan nu gebruikelijk is.

Het ideaal is dat kennis die in een pilot nog specialistisch is, later verandert in een catalogus van bewezen mogelijkheden. Bij wijze van spreken zoals bij IKEA: niet iedere keer opnieuw uitvinden hoe een kast in elkaar moet, maar uit bekende, passende onderdelen een configuratie kunnen kiezen. Voor een buurt zou dat een

website of open catalogus kunnen zijn met woning-, service-, water-, energie- en voorzieningsmodules waarvan aansluiting, prestaties, onderhoud en levensduur bekend zijn.

Dat is geen pleidooi voor één leverancier of één vorm. Integendeel. Standaardisering van de interfaces maakt het juist makkelijker om later een betere module toe te voegen zonder het hele systeem gevangen te zetten in één fabrikant, één installatieconcept of één moment in de tijd.

Standaardiseer de aansluitingen, niet het leven.



Renaissancestap als buurtbeeld: wonen, groen, water, voorzieningen, werk en een bereikbare technische ruggengraat. Conceptueel; Hortus bepaalt de uiteindelijke vorm.

4. Eén buurt, meerdere rekeningen

De kracht van de pilot zit niet in één spectaculaire uitvinding. Zij zit in het naast elkaar leggen van functies die nu vaak afzonderlijk worden ontworpen, betaald en beoordeeld. Zodra die functies samen op dezelfde plek staan, wordt zichtbaar waar de return verdwijnt - en waar zij beter kan landen.

Wonen, warmte en comfort

Een woning begint met het beperken van de belasting die later door installaties moet worden opgelost. Oriëntatie, schaduw, een goede schil, thermische massa, groen en slimme ventilatie kunnen een deel van hitte en kou al vóór de techniek opvangen. De aardeschil uit het eerdere werk is daarbij één challenger, geen verplichte stijl. De pilot moet juist laten zien welke bouwkundige combinatie op deze plek werkelijk comfort, energiegebruik, stilte, onderhoud en levensduur verbetert.

De gewenste return landt hier allereerst bij de bewoner: comfort en lagere afhankelijkheid van actieve techniek. Tegelijk kan een lagere vraag ook terugkomen als minder piekbelasting, kleinere installaties en minder vervangingsdruk.

Water, bodem en groen

Regen hoeft niet automatisch zo snel mogelijk uit de wijk te verdwijnen. Dak, straat, groen, bodem en eventuele buffers kunnen één route vormen: ontvangen, vertragen, passend gebruiken en pas afvoeren wat lokaal niet verstandig blijft. Daardoor kan dezelfde ingreep iets teruggeven aan bewoners, groen, bodem en het grotere watersysteem.

Het doel is niet een wijk die zichzelf volledig van water voorziet. Het doel is dat iedere liter de functie krijgt die zij veilig kan dragen, en dat een wolkbreuk of droge week niet onnodig dezelfde centrale piek veroorzaakt.

Elektriciteit, warmte en netruimte

Ook bij energie gaat het niet om zoveel mogelijk apparaten. Een batterij is geen doel. Een warmtepomp is geen doel. Slim laden is geen doel. De functie is het doel: comfortabel wonen met zo weinig mogelijk onnodige piekdruk en verspilling. Eerst de vraag verkleinen, daarna productie, gebruik, warmte en eventuele opslag zo in de tijd leggen dat het lokale knelpunt kleiner wordt.

De landelijke en regionale netten blijven waardevol. Renaissancestap probeert geen eiland te bouwen, maar een buurt die grotere infrastructuur gebruikt voor wat werkelijk grotere schaal nodig heeft.

Voedsel, landbouw en kringlopen

Waar de locatie en de partners het dragen, kan de buurt ook stromen verbinden die nu langs elkaar heen lopen: water, CO2, nutriënten, organisch materiaal, warmte en voedsel. De boer blijft daarbij professional en ontvanger, geen decorstuk van een woonwijk. Niet iedere functie hoeft letterlijk binnen de buurtgrens te staan; soms is een regionale koppeling beter.

De vraag blijft dezelfde: ontstaat er door de koppeling werkelijk nieuwe waarde, en blijft die waarde ook terechtkomen bij degene die bron, arbeid en risico draagt?

Werk, reparatie en voorzieningen

Een buurt kan daarnaast ruimte maken voor functies die tijd teruggeven: repair, leren, een kleine werkplek, buurtkeuken, zorg-light, beweging of tijdelijke ondersteuning. Alleen waar ze werkelijk worden gebruikt. Een voorziening die vooral vierkante meters kost en weinig teruggeeft, verdient haar plek niet omdat zij vriendelijk klinkt.

Dichterbij werken of repareren kan reistijd, uitval en verspilling verminderen. Maar ook hier telt de grens: nabijheid mag niet veranderen in permanent beschikbaar zijn. De return moet vrijheid vergroten, niet een nieuwe afhankelijkheid bouwen.

Onderhoud en levensduur

Uiteindelijk wordt veel techniek pas eerlijk wanneer zij ouder wordt. Daarom hoort onderhoud niet achteraan. Een pilot moet vanaf het begin laten zien waar leidingen, meters, afsluiters, filters, software, onderdelen en documentatie zich bevinden; wie erbij kan; wat vervanging kost; en wat er gebeurt wanneer een leverancier of product verdwijnt.

De servicelaag moet voor de bewoner vooral rust betekenen en voor de vakman helderheid. Als een systeem alleen werkt zolang de oorspronkelijke bedenker ernaast staat, is het nog geen infrastructuur.

5. Waar landt de return?

Niet iedere winst is dezelfde winst. Een lagere energierekening, een uur minder reistijd, minder kilowatt piekbelasting, een groenere straat en een component die twintig jaar langer meegaat zijn verschillende objecten. Ze moeten daarom niet tot één mooi totaalcijfer worden samengeperst.

Voor bewoners tellen geld, tijd, comfort, gezondheid, privacy en keuze. Voor een netbeheerder kan de relevante return beschikbare capaciteit zijn. Voor waterpartijen kan het piekvertraging of minder drinkwatergebruik zijn. Voor een gemeente kan het gaan om leefkwaliteit, robuustheid en lagere toekomstige herstelkosten. Voor een boer, ondernemer of vakmens kan de return juist een nieuwe afzet-, werk- of servicemogelijkheid zijn.

Die verschillen zijn belangrijk voor financiering. Als een investering aantoonbaar waarde teruggeeft aan meerdere partijen, is het niet vanzelfsprekend dat de volledige rekening bij de bewoner of één bouwer landt. De logica is eenvoudig: wie later aantoonbaar voordeel of capaciteit ontvangt, kan voor dat begrensde deel aan de voorkant meebouwen.

De mens blijft daarbij het belangrijkste adres. Niet omdat iedere systeemwinst in huishoudelijke euro’s moet worden omgerekend, maar omdat infrastructuur uiteindelijk haar bestaansrecht verliest wanneer zij netjes presteert terwijl het dagelijks leven zwaarder wordt.

6. Europa maakt deze vraag actueler

De timing is niet onbelangrijk. Europa verandert op dit moment tegelijk de regels, meetmethoden en financieringsroutes rond gebouwen, energie, klimaatadaptatie en publieke investeringen. Geen van die regels schrijft Renaissancestap voor. Samen maken ze wel duidelijk dat een woning steeds minder alleen op opleverprijs en operationeel energiegebruik kan worden beoordeeld.

Onder de herziene Europese Energy Performance of Buildings Directive wordt zero-emission de norm voor nieuwe gebouwen van publieke organisaties vanaf 2028 en voor alle nieuwe gebouwen vanaf 2030. Europa heeft in 2026 bovendien een gemeenschappelijk raamwerk ingevoerd voor de berekening van de klimaatimpact over de volledige levenscyclus van nieuwe gebouwen. Voor gebouwen groter dan 1.000 m² wordt die life-cycle GWP vanaf 2028 in het energieprestatiecertificaat berekend en vermeld; vanaf 2030 geldt dat voor alle nieuwe gebouwen. [3][4]

Aan de sociale kant is het Social Climate Fund gestart als Europees instrument voor de periode 2026-2032. Het fonds is bedoeld om kwetsbare huishoudens en micro-ondernemingen te helpen bij onder meer energie-efficiëntie, renovatie, schone warmte en duurzame mobiliteit. Met nationale cofinanciering moet ten minste 86,7 miljard euro publieke financiering worden gemobiliseerd. [5]

Ook de actuele onderzoeks- en innovatieroutes sluiten aan. De LIFE-calls van 2026 bevatten onder andere klimaatadaptatie en circulaire economie; veel van die calls sluiten op 22 september 2026. De EU Mission on Climate-Neutral and Smart Cities heeft daarnaast een open Horizon-call van 85,5 miljoen euro met expliciet een onderwerp over circulaire bouwmodellen van gebouw- tot stadsniveau, met 8 oktober 2026 als deadline. [6][7]

Op 9 september 2026 presenteerde de Europese Commissie bovendien COM(2026) 590: een voorstel voor een nieuwe Public Procurement Act die de huidige aanbestedingsrichtlijnen moet vervangen. Het is op dit moment nadrukkelijk een wetsvoorstel, geen geldend nieuw recht. Voor Renaissancestap is vooral de richting relevant: publieke inkoop, levensduur, innovatie en strategische publieke waarde worden opnieuw tegen het licht gehouden. [8]

Europa bewijst Renaissancestap niet. Europa verandert wel de speelruimte waarin een pilot kan worden ontworpen, gefinancierd, gemeten en - als hij werkt - later opgeschaald.

7. Als je alles naast elkaar legt

Zet de eisen eens naast elkaar. Betaalbaar wonen. Lage energievraag. Minder netdruk. Klimaatadaptatie. Water vasthouden. Circulariteit. Minder materiaalverlies. Lange levensduur. Onderhoudbaarheid. Gezonde leefomgeving. Ruimte voor natuur. Mogelijkheid om later te verbeteren. En uiteindelijk: een buurt die het leven van haar bewoners lichter maakt in plaats van complexer.

Europa schrijft daarbij geen enkel woningtype voor en Hortus hoeft geen Renaissancestap-kopie te worden. Maar hoe meer van deze voorwaarden tegelijk serieus worden genomen, hoe smaller de oplossingsruimte wordt. Dan blijft niet één product over, maar bijna wel één manier van werken: integraal ontwerpen, de basisvraag eerst verkleinen, interfaces standaardiseren, onderhoud en lifecycle vooraf meenemen, grotere netten gebruiken waar schaal sterker is, en iedere claim pas na meting laten doorgroeien.

Dat is de Nederlandse kant van het idee. Niet de slimste gadget winnen laten, maar zorgen dat het hele systeem op een natte dinsdagmiddag nog begrijpelijk is. Dijken, gemalen en waterschappen zijn niet beroemd omdat ieder onderdeel spectaculair is; ze werken omdat ontwerp, standaard, verantwoordelijkheid, onderhoud en lange tijd bij elkaar blijven.

Als we dit doen, doen we het goed. Op zijn Nederlands: controleerbaar, onderhoudbaar, herstelbaar, eerlijk - en saai genoeg om erop te kunnen vertrouwen.

8. Wat een pilot in Hortus moet doen

Een eerste pilot hoeft niet alle onderdelen van Renaissancestap tegelijk te bouwen. Zij moet wel groot genoeg zijn om samenhang zichtbaar te maken. Een losse demonstratiewoning kan veel over een schil of servicelaag

leren, maar weinig over gedeelde water-, energie- of onderhoudsfuncties. De juiste schaal hoort daarom uit de locatie en de testvraag te volgen, niet uit een vooraf gekozen getal.

De Primair Circulair Expo kan daarvoor een sterke eerste leeromgeving zijn wanneer voldoende gedeelde infrastructuur en samenhang mogelijk zijn. Als de integrale buurtvraag groter blijkt dan de tijdelijke Expo kan dragen, kan juist de combinatie waardevol zijn: onderdelen eerst bouwen, bewonen en meten in de Expo en de bewezen samenhang daarna toepassen in permanent Hortus.

De proef hoort echte bewoning, verschillende seizoenen, storingen, onderhoud en vervanging mee te nemen. Niet alleen vragen of iets op de opleverdag werkt, maar of het na een warme zomer, een natte winter en een aantal gewone storingen nog steeds begrijpelijk, betaalbaar en prettig is.

En de pilot moet een eerlijke vergelijking toelaten. Niet met een karikatuur van gewone woningbouw, maar met een actuele referentie onder vergelijkbare omstandigheden. Als een onderdeel van Renaissancestap duurder, kwetsbaarder of onprettiger blijkt, moet dat zichtbaar blijven. Het doel van de pilot is niet gelijk krijgen. Het doel is beter weten wat we daarna moeten bouwen.

9. Er komt geen definitieve Renaissancestap

Aan het einde van deze route hoort geen definitief plan te liggen dat daarna twintig jaar tegen verandering wordt beschermd. Dat zou de kern juist breken. Een goede infrastructuur moet stabiel genoeg zijn om vandaag op te vertrouwen en open genoeg om morgen een betere oplossing toe te laten.

Daarom blijft vernieuwing onderdeel van Renaissancestap, maar niet als mode. Een nieuwe module, materiaalkeuze, installatieroute of werkwijze verdient haar plaats door dezelfde eenvoudige beweging: bouwen of modelleren, testen, meten, onderhouden, de volledige levensduur meenemen en pas daarna breder toepassen. Wat bewezen beter is, kan de nieuwe standaard worden. Wat niet werkt, verdwijnt weer zonder dat de hele buurt opnieuw hoeft te worden uitgevonden.

Dat is ook het uiteindelijke beeld achter de catalogusgedachte. Vandaag is veel kennis nog onderzoek. Morgen kan een deel daarvan een gewone, controleerbare bouwsteen zijn. Overmorgen kan een betere bouwsteen dezelfde aansluiting gebruiken. Zo blijft het systeem leren zonder dat bewoners iedere innovatie zelf hoeven te dragen.

De vraag aan Almere is daarom klein genoeg om serieus te beantwoorden en groot genoeg om de moeite waard te zijn: wil de gemeente samen onderzoeken of Hortus de plek kan zijn waar deze manier van bouwen en leren voor het eerst als echte Renaissancestap-pilot wordt getest?

Kijk niet naar elkaar voor een oplossing. Kijk samen naar een oplossing. Tijd voor een Renaissance.

Bronnen en verdieping

Projectgrond: Renaissancestap 2.2 en Addenda A-H dragen de technische, financiële en functionele verdieping achter dit Pilot Paper. Onderstaande bronnen dragen alleen de actuele context van Hortus en Europa. Ze bewijzen niet dat Renaissancestap werkt; dat is precies wat een pilot moet uitzoeken.

[1] Gemeente Almere - Tenderkalender, Marktconsultatie Hortus. Actuele route voor de eerste 580 woningen; Hortus als groene, autoluwe, gezonde en toekomstbestendige wijk. https://www.almere.nl/ondernemen/ik-wil-bouwen-in-almere/gebiedsontwikkeling/tenderkalender

[2] PRICE - Primair Circulair Bouw Expo 26/30. Bewoonde proeftuin op Hortus met circa twintig woonconcepten; bouwen, bewonen, meten en doorontwikkelen. https://price-ce.nl/primair-circulair/

[3] Europese Commissie - Zero-emission buildings / EPBD. Zero-emission standaard voor nieuwe publieke gebouwen vanaf 2028 en alle nieuwe gebouwen vanaf 2030. https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-performance-buildings/energy-performance-buildings-directive/zero-emission-buildings_en

[4] Europese Commissie - Global warming potential of buildings. Life-cycle GWP: >1.000 m² vanaf 2028, alle nieuwe gebouwen vanaf 2030; EU-raamwerk in 2026. https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-performance-buildings/energy-performance-buildings-directive/global-warming-potential-buildings_en

[5] Europese Commissie - Social Climate Fund. Steun voor kwetsbare huishoudens en micro-ondernemingen; energie-efficiëntie, gebouwen, schone warmte en mobiliteit; 2026-2032. https://climate.ec.europa.eu/eu-action/carbon-markets/eu-emissions-trading-system-eu-ets/social-climate-fund_en

[6] CINEA - LIFE Calls for proposals 2026. Onder meer klimaatadaptatie en circulaire economie; veel standaardcalls sluiten op 22 september 2026. https://cinea.ec.europa.eu/life-calls-proposals-2026_en

[7] CINEA - Horizon Europe: Climate-Neutral and Smart Cities Mission 2026. Open call van €85,5 miljoen; bevat circulaire bouwmodellen van gebouw- tot stadsniveau; deadline 8 oktober 2026. https://cinea.ec.europa.eu/funding-opportunities/calls-proposals/horizon-europe-eur-855-million-available-under-climate-neutral-and-smart-cities-eu-mission_en

[8] EUR-Lex / Europese Commissie - COM(2026) 590, Public Procurement Act (voorstel). Voorstel gepubliceerd op 9 september 2026; nog geen geldend nieuw aanbestedingsrecht. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=COM:2026:590:FIN

Versiestatus. v0.4 is een open werkversie voor gesprek en toetsing. De locatie, bewonerservaring en uitvoeringsreceipts mogen de volgende versie veranderen; cosmetische druk hoeft dat niet.