



REALISATIE VILLA LICHTENBERG

# "CONCRETE CIRCULAIRE PROJECTEN ZIJN SCHAARS EN VERDIENEN MEER SUPPORT"

## ACHTERGROND

De OMBouw is een samenwerkingsverband van experts uit de belangrijkste vakgebieden binnen de bouw. Doelstellingen van de in 2012 gevormde coöperatie: circulaire nieuwbouwprojecten initiëren en (mede) realiseren, ervaringen opdoen, kennis delen en het circulaire vliegwiel op gang brengen. De nadruk ligt op de daadwerkelijke realisatie van circulaire projecten waarbij zoveel mogelijk complete elementen hergebruikt worden. Gijsbert Janssen is kartrekker en woordvoerder van de OMBouw.

## CASE

Actueel project van de OMBouw is Villa Lichtenberg. Op de plek van het gelijknamige ziekenhuis bovenop de Amersfoortse Berg wordt na sloop van de gebouwen een nieuwe woonwijk met zestig kavels gerealiseerd. De gemeente Amersfoort geeft deze kavels uit. De OMBouw ontwikkelde een plan voor een vrijstaande woning die voor het overgrote deel bestaat uit elementen en materialen uit het gesloopte ziekenhuis. Stalen balken en kolommen worden gebruikt, evenals panelen, puin, kozijnen, bakstenen en een stalen wenteltrap. Zachtboard plafondplaten uit het ziekenhuis dienen als isolatiemateriaal. Omdat donorgebouw en nieuwlocatie vlakbij elkaar liggen, wordt verspilling door transport tot een minimum beperkt.

Villa Lichtenberg is een ontwerp van architectenbureau Superuse Studios, een van de OMBouw-partners. De woning krijgt een nieuwe, luxe uitstraling. Behalve bij een aantal herkenbare elementen is

bewust niet zichtbaar dat hergebruikte materialen zijn gebruikt. De villa komt op een markante, beeldbepalende plek in het gebied. De Gemeente Amersfoort ondersteunt het project met een bijdrage uit het Toekomstfonds. Ook Stichting DOEN verleent subsidie.

In het ziekenhuis is asbest geconstateerd. Onder meer is op een aantal plaatsen kit met dit materiaal gebruikt. Consequentie is dat een deel van de beoogde donormaterialen niet bruikbaar is. Het ontwerp voor de villa is daarom al een aantal keren aangepast. De sloop verloopt trager dan verwacht. De verwachting is vooralsnog wel dat het lukt om voldoende materiaal uit het ziekenhuis te verzamelen. Is dat onver-

**Opdrachtgever**  
Coöperatie De OMBouw

**Gesprekspartner**  
Gijsbert Janssen (IMIX projecten),  
woordvoerder van De OMBouw

**Contact**  
[g.janssen@deombouw.nl](mailto:g.janssen@deombouw.nl)

**Circulaire component**  
Draagconstructie, gebouwschil,  
installaties, inbouwpakket.

hoopt niet mogelijk dan wordt aanvullend materiaal tweedehands ingekocht. Pas als ook dat niet haalbaar blijkt, worden nieuwe elementen gebruikt.

De Ombouw-leden hebben veel tijd en energie gestoken in de realisatie van de villa. Gaandeweg zijn tal van hobbels genomen en praktische problemen opgelost. De planvorming is afgerond. De grond voor de villa is gereserveerd door de gemeente Amersfoort. De te gebruiken materialen worden door de sloper opgeslagen in containers op het terrein.

Financiering van de villa is op dit moment een cruciale bottleneck voor daadwerkelijke realisatie van het project. Zodra een financieringsoplossing gevonden is, wordt een omgevingsvergunning aangevraagd en start de bouw. Inschatting van een lokale makelaar is dat de villa € 1,2 miljoen

"De OMBouw is een samenwerkingsverband van experts uit de belangrijkste vakgebieden binnen de bouw."



Foto De OMbouw

zal opbrengen en deze binnen zes weken verkocht kan worden.

### LEERERVARINGEN

Het bedrijf dat het ziekenhuis sloopt, denkt mee en is van goede wil. Echter, het is lastig om de zeer praktische mensen op de werkvloer te betrekken bij het theoretische voorbereidingsproces van de circulaire aanpak. Hierdoor is een echt integraal ontwerpproces nog lastig.

Aanvankelijk was de doelstelling om potentiële kopers in een vroeg stadium bij het proces te betrekken. Er is concreet onderhandeld met een aantal geïnteresseerde partijen. De circulaire gedachte achter het project sprak hen zeer aan. Eenmaal aan tafel met het OMbouw-team en de aannemer bleek echter dat het verwachtingspatroon van potentiële kopers vooral gebaseerd is op nieuwbouweigenschappen en -kwaliteit. Ook werd van de aannemer verregaande zekerheid verwacht voor wat betreft de afbouw. Inbreng van kopers zou ertoe leiden dat de oorspronkelijke ambities op het gebied van circulariteit onder druk komen te staan. Daarom is besloten de woning eerst volledig te realiseren en deze dan op de markt te brengen.

Bancaire financiering van Villa Lichtenberg bleek tot nu toe niet mogelijk. Er is onder andere gesproken met Triodos Bank. Deze bank was zeker bereid om mee te denken maar een project als dit past niet binnen de bestaande financieringsvormen. Wanneer de villa wordt ingebracht als nieuwbouwwoning gelden bij de bouw uitgebreide

en strikte Woningborg-criteria. De meeste materialen moeten dan gecertificeerd zijn. Het is niet mogelijk om met hergebruikte materialen aan deze richtlijnen te voldoen. Ook voorfinanciering als bestaande woning bleek om diezelfde reden niet te passen binnen de bestaande financieringskaders van de bank. Financieringsafspraken voordat oplevering is gebeurd, moeten worden gebaseerd op specifieke afbouw- c.q. kwaliteitsgaranties vooraf, zoals die door Woningborg worden afgegeven, volledig geënt op nieuwe materialen. Bij de meeste hergebruikelementen is daar vooraf niet aan te voldoen. Daardoor is bancaire financiering pas mogelijk na oplevering, dan valt het onder het regime 'bestaande woning', waarbij dergelijke standaardgaranties niet vereist zijn.

Onderzocht wordt of crowdfunding een optie is om in de (gedeeltelijke) bouwfinanciering te voorzien. Financiering via de crowd zou kunnen gelden als proven concept check waardoor een aanvullende bijdrage uit het Groen, Gezond, Slim Fonds van de EBU een mogelijkheid is. Ook bij crowdfunding geldt echter dat garanties en zekerheid rond de afbouw noodzakelijk zijn. Blijkt de woning bij verkoop onverhoopt minder waard dan vooraf ingeschat, krijgen crowdfundingders hun inbreng terug. Het risico van een lagere opbrengst zou voor rekening komen van de aannemer. Deze risicodragende rol past op dit moment niet binnen de bedrijfsvoering van bouwbedrijven. Er komen steeds meer bouwprojecten op de markt met een goede marge en het personeelstekort wordt alsmaar nijpender.

### AANBEVELINGEN

Bij veel bouwprojecten nemen sloopbedrijven een opdracht aan met stevige ambities op het gebied van duurzaamheid. Vervolgens is in de uitvoering geen tijd om deze doelstellingen ook waar te maken. Idealiter wordt veel meer tijd gestoken in de voorbereiding. Dat is onder meer nodig om in kaart te brengen welke materialen geschikt zijn voor hergebruik, hoe deze het beste verwijderd kunnen worden en wanneer ze beschikbaar komen.

De bouw kent een sterke garantiecultuur. Dit vormt een belangrijke belemmering bij circulaire projecten. Ook garantie-instellingen moeten experimenteren met circulair bouwen.

**“De bouw kent een sterke garantiecultuur. Dit vormt een belangrijke belemmering bij circulaire projecten.”**

## De Ombouw

Het potentiële aanbod aan herbruikbaar bouw materiaal is enorm maar op dit moment is er amper vraag. Pijnlijk voorbeeld: in Amsterdam is een twintig jaar geleden demontabel gerealiseerd gebouw gesloopt en het materiaal als afval verwerkt omdat er geen vraag was. Nieuwe gebouwen herbruikbaar maken is noodzakelijk maar voordat dit zoden aan de dijk zet, ben je vele decennia verder. De nadruk moet primair liggen op het creëren van vraag voor de enorme hoeveelheid materiaal dat de komende jaren vrijkomt uit de bestaande voorraad. Als je vraag creëert, ontstaan vanzelf mechanismen om donormaterieel gestructureerd aan gebouwen te onttrekken.

Als belangrijke opdrachtgever kunnen overheden eisen stellen voor wat betreft circulariteit bij bouwprojecten. Andere opdrachtgevers moeten via wetgeving gestimuleerd worden. Zonder wettelijke bepalingen blijf je afhankelijk van partijen die handelen uit idealisme of overtuiging. Door eisen te stellen, dwing je de markt om creatief te zijn. Kansrijke oplossingen krijgen een impuls; doordat budget beschikbaar komt, kunnen deze versneld worden doorontwikkeld.

Binnen steeds meer netwerken wordt veel gepraat over circulair bouwen en demonteren. Er wordt fors geïnvesteerd in overleg, kennis delen en verbinden, vaak met lastig meetbaar resultaat. Concrete circulaire projecten zijn schaars en verdienen meer support. Door daadwerkelijk aan de slag te gaan, ontstaat inzicht in de circulaire praktijk. Die kennis is cruciaal. Daarom moeten de overheid maar ook financiers verant-

woordelijkheid nemen en mee participeren – en risico dragen – in concrete circulaire projecten. Niet lullen maar poetsen.

Als vertegenwoordiger van de Ombouw en Villa Lichtenberg wordt Gijsbert Jansen vaak uitgenodigd om ervaringen en kennis te delen. De reacties zijn enthousiast en er is veel waardering voor de gezamenlijke inspanningen van de coöperatieleden. Op dit moment bevindt Villa Lichtenberg zich echter in een impasse door het uitblijven van financiering. Het zou eeuwig zonde zijn als dit innovatieve project – een van de eerste in Nederland – niet gerealiseerd wordt terwijl de verwachte verkoopprijs van de villa de gemaakte kosten vrijwel zeker goed gaat maken. Het gaat als het ware om voorfinanciering.

Een aantal banken met een duurzaam profiel dragen hun circulaire ambities nadrukkelijk uit. Financiering van Villa Lichtenberg is een kans bij uitstek om deze woorden om te zetten in daden, ook al past een project als dit niet binnen de bestaande kaders en producten. Net als de bouwprocespartners die hierbij hun nek uitsteken en met vallen en opstaan leren, zouden ook banken een dergelijke drive moeten tonen. Als een bank zich verbindt aan deze circulaire showcase en Villa Lichtenberg mede mogelijk maakt, levert dat een prominent visitekaartje op dat zonder twijfel veel publiciteit genereert.

Ook voor de gemeente Amersfoort – als ontwikkelaar van het gebied – kan Villa Lichtenberg een waardevol statement zijn. Als eerste woning op een beeldbepalende locatie in het gebied zou het als tijdelijk informatiecentrum, verkoopaviljoen of modelwoning kunnen dienen. Zo zal de villa eigenaars van de andere kavels inspireren om circulaire aspecten toe te passen bij hun te bouwen woning. Nadien kan het gebouw verkocht worden en heeft de villa blijvende impact als icoon van Amersfoorts circulaire daden.

**“Er wordt fors  
geïnvesteerd in  
overleg, kennis delen  
en verbinden, vaak  
met lastig meetbaar  
resultaat.”**

Foto De Ombouw

