



CIRCULAIRE SLOOP KANTOORGEBOUW PAPENDORP

# “HERGEBRUIKTE ELEMENTEN MOGEN NIET DUURDER ZIJN; BIJ VOORKEUR ZIJN ZE ZELFS GOEDKOPER”

## ACHTERGROND

Tétris ontwerpt en realiseert interieurs van kantoren, winkels en hotels. Het bedrijf heeft vestigingen in zestien landen en is sinds 2011 actief in Nederland. Tétris is 100% dochter van vastgoedadviseur JLL. Beide ondernemingen zijn al negen opeenvolgende jaren opgenomen in de lijst van “World’s Most Ethical Companies”.

Tétris ontwerpt en maakt inrichtingen in nieuwe en bestaande gebouwen. Bij bestaande gebouwen wordt soms een schatkist aan oud, maar kwalitatief goed materiaal aangetroffen. Vaak werden deze materialen, ondanks dat ze hergebruikt zouden kunnen worden, weggegooid omdat opslagfaciliteit ontbreekt.

Door het toenemende besef dat grondstoffen eindig zijn, werd binnen Tétris de onhoudbaarheid van de weggooi-cultuur steeds sterker ervaren. De visie van en contacten met Michel Baars (pionier in de kringlooeconomie en eigenaar van New Horizon) inspireerden tot concrete actie. Stip aan de horizon: maximaal hergebruik is vanzelfsprekend bij zowel sloop als nieuwe inrichting. De weg er naartoe staat niet vast. Bij deze zoektocht wil Tétris voortrekker zijn zodat het bedrijf ervaring heeft op het moment dat circulaire inrichting de norm wordt.

Tétris is partner van het Urban Mining Collective dat in oktober 2017 gelanceerd werd. Deelnemers zetten zich in voor het verzamelen en hergebruiken van materialen en grondstoffen uit gebouwen.

De rol van Tétris is tweeledig; enerzijds is het bedrijf opdrachtgever voor sloop, anderzijds ontwerper en maker van nieuwe inrichtingen. Tétris is dus zowel bron voor gebruikte materialen als potentiële toepasser ervan, al dan niet na aanpassing en upcycling.

Doelstelling van het bedrijf is om zo snel mogelijk te komen tot een sluitend businessmodel voor circulaire toepassingen. Aanvankelijk zijn veelal extra inspanningen en investeringen noodzakelijk maar een economisch gezonde case moet altijd binnen handbereik zijn. Voor Tétris werkt circulair ondernemen alleen als het ook een financieel aantrekkelijke oplossing is voor haar opdrachtgevers. Zij moeten uiteindelijk profiteren van de inspanningen van Tétris en het Urban Mining Collective.

“Wees je bewust van de kloof tussen beleidsmakers en mensen op de werkvloer.”

**Opdrachtgever**  
Tétris Design & Build

**Gesprekspartner**  
Jac Bressers, managing director

**Contact**  
[nederland@tetris-db.com](mailto:nederland@tetris-db.com)

**Circulaire component**  
Inrichting

De voordelen voor opdrachtgevers zitten in het kostenplaatje en in het bijdragen aan een minder vervuilende bouwsector. Deze twee aspecten gaan wat Tétris betreft hand in hand.

Ontwerpers bij Tétris worden gestimuleerd om hergebruikte elementen op te nemen in voorstellen voor opdrachtgevers. Ook initieert het bedrijf mede de ontwikkeling van circulaire alternatieven voor veelgebruikte componenten. Over drie jaar worden bij zeker de helft van alle Tétris-projecten hergebruikte materialen verwerkt.

## CASE

Tétris kreeg opdracht voor de herinrichting van een kantoor van ruim 6.000 m<sup>2</sup> op Papendorp in Utrecht, onderdeel van een grootschalig complex. De kosten voor traditionele sloop zijn vergeleken met een offerte van New Horizon. Dit ontmantelingsbedrijf verwijdert materialen met als



Foto Tétris Design & Build

doelstelling deze zoveel mogelijk opnieuw te gebruiken. Hun aanbod was gunstiger. De mogelijke waardecreatie in de vorm van verkoopopbrengst is voor New Horizon, het risico eveneens.

Uit het kantoor op Papendorp zijn onder meer deuren, wanden en vloertegels verwijderd voor hergebruik. Deze laatste componenten verkocht New Horizon aan een evenementenorganisator die veel tijdelijke vloerbedekking nodig heeft en beschikt over een speciale reinigingsmachine. Deuren en glazen wanden zijn hergebruikt in een circulair paviljoen dat tijdens de Dutch Design Week dienst deed als evenementenlocatie en thuisbasis van het Urban Mining Collective.

#### LEERERVARINGEN

In deze fase gaat het nadrukkelijk om samenwerking tussen de verschillende schakels in het bouwproces die de circulaire keten rond maken. Samen doen zij ervaring op, ontdekken wat technisch mogelijk en praktisch uitvoerbaar is. Dit maakt het partnership van het Urban Mining Collective voor Tétris buitengewoon waardevol. In dit collectief zijn alle partijen vertegenwoordigd: fabrikanten, ontwerpers, architecten en toeleveranciers. Zij inspireren en versterken elkaar met een helder gemeenschappelijk doel.

Bij projecten waar hergebruikte materialen duidelijk als zodanig herkenbaar zijn, gaat het vrijwel altijd om eenmalige initiatieven. Die zijn belangrijk om ervaring op te doen. Vaak ontbreekt het echter aan een gezonde

**“Bij projecten waar hergebruikte materialen duidelijk als zodanig herkenbaar zijn, gaat het vrijwel altijd om eenmalige initiatieven.”**

businesscase die nodig is om circulair bouwen tot volle wasdom te laten komen.

Tétris is steeds alerter op de herbruikbaarheid van materialen, samen met partners als New Horizon. Zo worden bij nieuw in te richten kantoren bestaande glazen tussenwanden meestal verwijderd. Door beschadigingen is het frame moeilijk opnieuw te gebruiken. Glas daarentegen komt bijna altijd ongeschonden vrij. Door aanpassing van de maatvoering en plaatsing in een nieuw frame wordt het prima herbruikbaar. Na upcycling kan Tétris gebruikt glas later opnieuw inzetten bij door haar ingerichte kantoren. Zo maakt het bedrijf – met hulp van een aantal tussenliggende schakels – zelf de circulaire keten rond.

Tussenwanden van gips maken gemiddeld 10 tot 20% uit van een kantoorinrichting. Samen met fabrikant Knauf experimenteert Tétris met een hybride tussenwand die bestaat uit een achterwand van gebruikt gips en een nieuw voorste deel. Dit circulaire alternatief is kwalitatief gelijkwaardig aan een nieuwe tussenwand en niet duurder. Bij de pilot is ook een montagebedrijf betrokken. Het aanbrengen van de hybride tussenwand vereist additionele handelingen. Daarom vormt dit bedrijf een belangrijke schakel. Hun monteurs moeten meer tijd en aandacht besteden aan plaatsing van de hybride wanden. Door samen te experimenteren, worden de extra arbeidskosten zoveel mogelijk beperkt. Participatie in deze pilot geeft het montagebedrijf de kans om een preferred supplier te worden als toepassing van hybride tussenwanden in de toekomst gemeengoed wordt.

Voor opdrachtgevers moet de kwaliteit van circulaire componenten buiten kijf staan. Fabrikant Knauf garandeert dat de hybride gipswand voldoet aan alle eisen op het gebied van bijvoorbeeld stabiliteit en akoestische waarde. Er zullen echter ongetwijfeld circulaire componenten ontwikkeld worden waarbij garantie aanvankelijk een bottleneck kan vormen.

Uit contacten met internationale Tétris-collega's blijkt dat Nederland voorop loopt als het gaat om circulair en demontabel bouwen. Ontwikkelingen en concrete initiatieven in ons land worden met veel interesse gevolgd.



Foto Tétris Design & Build

### AANBEVELINGEN

Uitgangspositie is dat materiaal in de huidige vorm of na beperkte aanpassing opnieuw inzetbaar is. Dat heeft een toekomstige waarde. Dit perspectief legitimeert extra inspanningen in de aanloopfase. Na het overwinnen van praktische belemmeringen is het zaak om de waarde zo snel mogelijk te ontsluiten door vraag te creëren. Tegelijkertijd moet de meerprijs van arbeid zoveel mogelijk worden beperkt.

De motivatie "Het is duurder, maar wel circulair" levert geen gezond uitgangspunt op. Tétris stelt dat hergebruikte elementen niet duurder mogen zijn; bij voorkeur zijn deze zelfs goedkoper. Dat ze circulair zijn, is een bonus.

Richt de inspanningen vooral op componenten die veel worden toegepast: wanden, vloerbedekking, isolatiemateriaal.

Het samenbrengen van vraag en aanbod is een cruciale succesfactor. Bij voorkeur zijn marktplaatsen per inrichtingscomponent georganiseerd.

Wees je bewust van de kloof tussen beleidsmakers en mensen op de werkvloer voor wie circulariteit vooral leidt tot meer complexiteit en extra handelingen.

Om de noodzakelijke schaa sprong te creëren, moet bij circulaire inrichting sprake zijn

van dezelfde kwaliteitsbeleving als bij nieuwe componenten. Dit is eenvoudiger te realiseren bij onderdelen die niet in het zicht zitten. Dat het om hergebruikte materialen gaat, mag geen legitimatie zijn voor mindere kwaliteit maar moet juist zorgen voor meerwaarde. Cruciaal daarbij is dat het circulaire aspect aansprekend wordt gecommuniceerd. Niet door jezelf op de borst te kloppen maar om bij te dragen aan de zo noodzakelijke bewustwording. Dat dwingt ook bij de communicatie tot creativiteit. Goede storytelling inspireert en spoort anderen aan om in actie te komen.

Net als de recyclebaarheid van materialen zou ook herbruikbaarheid onderdeel moeten zijn van de criteria van BREEAM-NL, de toonaangevende certificering voor duurzaamheidsprestaties van gebouwen en gebieden. Stimulering van circulair bouwen door de overheid via voorgeschreven criteria bij aan-

besteding kan bijdragen aan de benodigde schaal grootte. Echter, partijen moeten kiezen voor hergebruik van materiaal en elementen omdat het een beter alternatief is, niet alleen omdat het een verplichting is.

Overheden opereren bij de gunning van projecten binnen strikte kaders. Procedures worden zorgvuldig gevolgd; er wordt vooral gestuurd op rechtmatigheid en doelmatigheid. In deze fase van haar ontwikkeling brengt circulariteit onzekerheid met zich mee. Er moet ruimte zijn voor improvisatie. Een strak omschreven bestek is funest voor de noodzakelijke creativiteit en innovatiekracht. Daarom is behoefte aan een slimme manier van aanbesteden. Bijvoorbeeld door te werken met eenheidsprijzen en vervolgens de dialoog aan te gaan met de beoogde bouwpartners. Zo kunnen zekerheid en creativiteit gecombineerd worden.

**“Richt de inspanningen vooral op componenten die veel worden toegepast: wanden, vloerbedekking, isolatiemateriaal.”**