

GEDEELTELIJKE SLOOP EN NIEUWBOUW VOOR ZORGHOTEL EN BEHANDELCENTRUM

# “COMMERCIEËLE VERDIENMODELLEN ZORGEN VOOR VERDERE VERSNELLING”



## ACHTERGROND

AxionContinu is een organisatie voor wonen, zorg en revalidatie met zestien locaties in Utrecht, IJsselstein en Lopik. Het vastgoed is een mix van eigendom en huur. Met 2.000 medewerkers en 1.000 vrijwilligers bedient AxionContinu 1.200 intramurale en 800 extramurale klanten. Er zijn drie divisies: Thuis (extramurale zorg), Verzorgd Wonen en Revalidatie & Herstel.

MVO en duurzaamheid zijn stevig verankerd in de bedrijfsvoering. AxionContinu is aangehaakt bij het MVO-overleg van de gemeente en een vertegenwoordiger van de organisatie nam deel aan de Community of Practice Circulair (ver)bouwen van MVO Nederland. Elk nieuwbouwproject heeft een MVO- of duurzaamheidscomponent. Zo werden al in 2006 warme koude opslag-installaties en betonkernactivering toegepast. Voor het eerste zorghotel van AxionContinu is een gebouw uit 1930 in oude luister hersteld.

## CASE

AxionContinu zocht capaciteitsuitbreiding om te voorzien in de groeiende behoefte aan revalidatie en tijdelijke zorg met verblijf. Daartoe wordt een tweede zorghotel met behandelcentrum gerealiseerd in een bestaand gebouw aan de Beneluxlaan in Utrecht. Het complex krijgt de naam Domstate en telt 84 kamers, verdeeld over zes etages. Er komen voorzieningen als therapieruimtes, restaurant, café en kapper. Cliënten kunnen in het behandelcentrum terecht voor poliklinische revalidatie. In de plint van het gebouw komt het eerste Gezondheidslab van Utrecht. Hiertoe bundelen Huisartsen Utrecht Stad (HUS), diagnostisch centrum Saltro, het Diaconessenhuis, St. Antoniusziekenhuis en het UMCU hun krachten.

Het pand aan de Beneluxlaan is eigendom van AxionContinu en stamt uit 1972. Aanvankelijk was het in gebruik als verpleeghuis en reactiveringscentrum. In 2001 verhuisden de bewoners naar de naastgelegen nieuwbouw en vanaf dat moment is het gebouw gebruikt voor huisvesting van studenten. Er waren meerdere redenen om in plaats van volledige nieuwbouw het bestaande complex deels te slopen en opnieuw op te bouwen. Vanuit circulair oogpunt had hergebruik van het casco de voorkeur. Op die manier kunnen ook architectonische elementen uit het jaren 70-gebouw bewaard worden. Snelheid was eveneens van belang. Bij nieuwbouw duren procedures en vergunningaanvraag lang. Ook de bouwperiode zou langer zijn dan bij sloop en opbouw.

In maart 2017 begonnen de sloopwerkzaamheden en is het pand gestript tot een karkas met alleen betonnen vloeren en pilaren.

“Voor het eerste  
zorghotel van  
AxionContinu  
is een gebouw  
uit 1930 in oude  
luister hersteld.”

**Opdrachtgever**  
AxionContinu

**Gesprekspartner**  
Huub Albregths, manager Facilitair  
bedrijf en Bouw

**Contact**  
HALbregths@axioncontinuu.nl

**Circulaire component**  
Hergebruik casco

Vanaf juni is gestart met de opbouw van het zorghotel Domstate. Oplevering is voorzien in april 2018.

Naast het hergebruik van het casco blijven ook installaties zoveel mogelijk intact. Bij nieuwbouw zouden deze vervangen zijn. De stadsverwarmingsinstallatie die zich onder het gebouw bevindt, wordt straks eveneens opnieuw gebruikt. Bij complete nieuwbouw zou deze zijn verplaatst om vervolgens – net als bij andere Utrechtse locaties van AxionContinu – als back-up te dienen van de wko-installatie/lucht-water warmtepomp.

## LEERERVARINGEN

Bij renovatie en hergebruik van een casco zijn compromissen onvermijdelijk. Door de bestaande structuur zijn extra inspanningen en creativiteit vereist om alle beoogde functies een plek te geven in het gebouw.

Bij verduurzaming brengt een bestaand object eveneens beperkingen met zich mee. In goed

Foto AxionContinu



overleg met de gemeente zijn realistische ambities geformuleerd. Wanden, glaspielen en daken krijgen extra isolatie. Het gebouw wordt voorzien van zonnepanelen en de eerste etage krijgt een groen dak. Ook het gebruik van stadsverwarming draagt bij aan de duurzame energievoorziening van Domstate.

In technische zin zouden extra maatregelen op het gebied van duurzaamheid mogelijk zijn geweest. Denk aan een innovatieve toepassing als folie op de glazen gevels ten behoeve van energieopwekking. De financiële kaders van dit project boden echter geen ruimte voor verdere verduurzaming.

De aanbesteding is begin 2017 afgerond. Sloop en bouw zijn als gescheiden trajecten gegund. De ervaring bij AxionContinu leert dat het proces erbij gebaat is als de bouwer met een schone lei kan beginnen en niet om verrassingen komt te staan. Bij de sloop zijn vrijwel alle componenten gescheiden: stenen, glas, hout.

De prijsvoorstellen van de aanbiedende sloop-aannemers varieerden sterk. Inschatting is dat dit grotendeels samenhangt met de hoeveelheid materialen die een partij al dan niet bij andere projecten kan hergebruiken.

In het gebouw is meer asbest aangetroffen dan op grond van het bureauonderzoek werd verwacht. Dit leidde tot extra kosten en vertraging in het bouwproces.

Bij de bouw zijn zowel bekende partners als nieuwe leveranciers betrokken. De architect is mede geselecteerd op basis van ervaring met vergelijkbare gebouwen waarbij het betonnen casco hergebruikt is. Het bouwtempo ligt hoog. Er is weinig ruimte op de bouwplaats; materialen moeten juist in time worden aangeleverd. Lean planning zorgt dat partijen reke-

—

## “Naast het hergebruik van het casco blijven ook installaties zoveel mogelijk intact.”

—

ning houden met elkaars werkzaamheden. Dat komt de voortgang en de kwaliteit van het proces ten goede. Met de opbouw is gestart op de bovenste verdieping; doelstelling is om elke volgende etage op basis van de toemende ervaringen telkens sneller en beter te realiseren.

Volgend bouwproject van AxionContinu is Woonzorgcentrum De Bijkershoek. Ook daar wordt gekozen voor sloop en opbouw. Dit werk zal in een bouwteam gerealiseerd worden. Uitgangspunt is geen uitgewerkt bestek maar een Voorlopig Ontwerp Plus. Hierdoor hebben uitvoerende partijen meer ruimte voor eigen inbreng. Er wordt verwacht dat zij ook meedenken over de materialisatie. In hoeverre circulariteit daarbij een overweging is – bijvoorbeeld door hergebruik van elementen als kozijnen – wordt onderzocht.

De inschatting is dat bouwpartners waarmee regelmatig wordt samengewerkt, beschikken over voldoende kennis en ervaring om adequaat in te spelen op richtlijnen voor wat betreft hergebruik en circulariteit.

De mogelijkheid om bijvoorbeeld nieuw aangebrachte gevels van een gebouw te leasen, is voor AxionContinu niet interessant. Dit zou leiden tot additionele kosten aangezien voldoende middelen voor financiering beschikbaar zijn.

### AANBEVELINGEN

Als de overheid verduurzaming en circulariteit via regelgeving stimuleert, ontstaan commerciële verdienmodellen die zorgen voor verdere versnelling.

Het uitdragen van aansprekende circulaire en duurzame voorbeelden kan opdrachtgevers inspireren en motiveren. Denk aan de innovatieve projecten van Daan Roosegaarde. Die spreken tot de verbeelding en dragen bij aan de bewustwording.

AxionContinu is geïnteresseerd in deelname aan bijeenkomsten waar innovatieve materialen, installaties, samenwerkingsverbanden en oplossingen worden gepresenteerd. Belangrijk is daarbij wel dat deze passen bij de aard en schaal van de projecten die de zorginstelling uitvoert.

Bij ambities op het gebied van circulariteit en duurzaamheid is het belangrijk dat de organisatie aangehaakt blijft. Het onderwerp moet geen stokpaardje zijn van 1 persoon of een specifieke afdeling. Besteed daarom aandacht aan interne communicatie en zorg voor draagvlak.

In het verlengde daarvan kunnen medewerkers ook waardevolle ambassadeurs zijn voor circulariteit. Als zij in de thuissituatie door een gemeente of andere overheid op dit gebied worden geprikkeld, zullen ze het bij hun werkgever vanzelfsprekend gaan vinden en deze daarop aanspreken.