



SLOOP EN NIEUWBOUW IVOORDREEF IN UTRECHT

"CIRCULAIRE GEBOUWEN HEBBEN EEN HOGERE BELEGGINGSWAARDE"

ACHTERGROND

Bo-Ex is een Utrechtse corporatie met bijna 10.000 wooneenheden in portefeuille. De nadruk ligt op woonruimte voor lagere inkomensgroepen.

Duurzaamheid is een belangrijk speerpunt. Door haar relatief compacte organisatie kan Bo-Ex daarbij slagvaardig inspelen op nieuwe initiatieven en innovaties. Goed voorbeeld is de plaatsing van een wind- en zonnegenerator op het dak van een flat aan de Henriëttedreef in juli 2017. Deze pilot was de eerste in zijn soort in stedelijk gebied.

Bo-Ex heeft nog geen beleid geformuleerd op het gebied van circulariteit. Met een project van sloop, nieuwbouw en gebiedsontwikkeling aan de Ivoordreef in Overvecht-Noord wil de woningcorporatie ervaring opdoen met circulaire demontage en bouw.

CASE

Naast een flat met tien verdiepingen omvat het plangebied ook een parkeerterrein, groen, speelvoorzieningen en een kerk. Bij de ontwikkeling werkt Bo-Ex samen met belegger Amvest en bouwbedrijf ERA Contour.

Het project bevindt zich in de fase van massastudies. Bedoeling is voornamelijk om het bestaande flatgebouw met 174 sociale huurwoningen te slopen en 250 nieuwe woningen terug te brengen in het gebied. Deze benadering past binnen de gemeentelijke verdichtingsdoelstelling. Ook is in Overvecht-Noord meer diversiteit gewenst qua bewoners en type huisvesting. Daarom worden de bestaande woningen vervangen door een mix van sociale huur, vrije sector huur en koop.

Belangrijk uitgangspunt bij de planontwikkeling zijn de regionale doelstellingen op het gebied van Healthy Urban Living. Naast woningen worden voorzieningen en ruimtes gerealiseerd die dit uitgangspunt ondersteunen. Denk aan het faciliteren van beweging en sport plus de aanleg van veel groen. Niet alleen op de grond, ook op gevels en daken.

Voor dit project definieerde Bo-Ex vijf pijlers op het gebied van circulair demonteren en bouwen:

1. Zoveel mogelijk hergebruik van materialen die vrijkomen bij de sloop. Hiertoe worden deze geïnventariseerd en vastgelegd in een paspoort.
2. Klimaatbestendig bouwen door rekening te houden met extremere weersomstandigheden. Dit kan bijvoorbeeld door de aanleg van een waterbuffer in het gebied, groen op de gebouwen en het zoveel mogelijk vermijden van hitteplekken. Dit zijn delen met veel bebouwing waar de

"Door haar relatief compacte organisatie kan Bo-Ex slagvaardig inspelen op nieuwe initiatieven en innovaties."

Opdrachtgever

Bo-Ex

Gesprekspartner

Martijn Broekman, Project Manager

Contact

Martijn.Broekman@boex.nl

Circulaire component

Hergebruik bestaande materialen, nieuwe materialen met beperkte milieu-impact, klimaatbestendig bouwen, flexibiliteit met het oog op veranderende behoeftes, afname prestaties in plaats van producten.

temperatuur op warme dagen substantieel hoger ligt dan in groenere gebieden.

3. Rekening houden met de toekomstige verandering van behoeftes op het gebied van wonen en mobiliteit. Appartementen moeten eenvoudig samen te voegen of juist te splitsen zijn. De geplande bovengrondse parkeergarage wordt zowel demontabel als uitbreidbaar.
4. Toepassing van materialen met een beperkte milieu-impact. Ook van de nieuwbouw wordt een materiaalpaspoort opgesteld. Inzicht in de gebruikte materialen heeft invloed op keuzes voor de eventuele demontabiliteit van elementen als dakplaten en constructiewanden.
5. Afnemen van prestaties in plaats van producten. Denk bijvoorbeeld aan liften en verlichting in de openbare ruimte.

Samen met architect en adviseurs wordt de massastudie verder uitgewerkt, waarbij de vijf circulaire pijlers worden uitgewerkt en geconcretiseerd. Naar verwachting kan in het najaar van 2019 gestart worden met de sloop. Kennis van en ervaring met circulaire processen is een uitgangspunt bij de selectie van de overige partners.

LEERERVARINGEN

Amvest en ERA Contour reageren positief op de circulaire doelstellingen bij het project. Bouwbedrijf ERA Contour is onder meer betrokken bij Stadstuin Overtoom (Amsterdam). In deze klimaatneutrale wijk wordt 90 procent van het recyclebare sloopmateriaal gerecycled of opnieuw gebruikt. Energie en water die nodig zijn voor sloop, bouw en bewoning worden bespaard of duurzaam opgewekt op locatie, zonder gebruik van fossiele brandstoffen.

Martijn Broekman (Bo-Ex) en Laura Zuidgeest (ERA Contour) namen deel aan de Community of Practice Circulair (ver) bouwen van MVO Nederland. Deelnemers kregen in vier sessies inzicht in onder meer bouwmaterialen en principes, (keten) samenwerking, financieringsvraagstukken en businessmodellen. Deze bijeenkomsten leverden waardevolle inzichten op, onder

“Breng circulaire ambities al bij de planvorming in.”

meer in voorheen onbekende circulaire oplossingen. Duidelijk werd bijvoorbeeld dat het leveren van services in plaats van producten financieel interessant kan zijn voor zowel eigenaar, belegger als aanbieder.

Belangrijk inzicht was ook dat circulaire gebouwen een hogere beleggingswaarde hebben. Al bevindt het Ivoordreef-project zich nog niet in de calculatiefase, dit uitgangspunt geeft vertrouwen in de financiële haalbaarheid van de circulaire ambities.

AANBEVELINGEN

Formuleer circulaire ambities en breng deze al bij de planvorming in. Dat is een voor-

waarde voor een optimaal eindresultaat.

Veel bij de sloop verwijderde materialen zullen waardevol zijn voor zowel Bo-Ex als andere partijen. Het moment waarop deze ingezet kunnen worden, kan verder in de toekomst liggen. Daarom is behoefte aan een of meer regionale marktplaatsen waar gedemonteerde materialen kunnen worden opgeslagen en verkregen, in combinatie met een digitale portal met zoekfunctie.

Er kunnen zich situaties voordoen waarbij toepassing van bepaalde circulaire producten of elementen niet mogelijk is omdat deze niet voldoen aan de huidige regelgeving. Uiteraard moeten woningen goed gebouwd en veilig zijn. Maar als kansrijke oplossingen op minder cruciale gronden worden afgewezen – een deur die 2 cm te laag is – kan dat circulaire ambities frustreren. Vrijstelling van bepaalde onderdelen, producten of criteria kan juist helpen om die ambities te realiseren.



Foto: Bo-Ex