

Werksessie Circulaire woningbouw

12 maart 2018 - verslag

Deelnemers aan de werksessie Circulaire woningbouw waren zowel talrijk als divers met vertegenwoordigers van opdrachtgevers, bouwbedrijven, beleggers, adviseurs, corporaties en gemeenten.

Dick van Ginkel (Van Wijnen) gaf een toelichting op de modulaire en remontabele woning die het bouwbedrijf onder het Fijn Wonen-label heeft ontwikkeld. Een van de kenmerken: natte knopen zijn vervangen door droge verbindingen. De woning is nu voor 70% circulair en de ontwikkeling ervan is een continu leer- en verbeterproces. De beoogde flexibiliteit en losmaakbaarheid heeft invloed op de materiaalkeuze. Ook de acceptatiegrens van bewoners is een belangrijke randvoorwaarde. Gekeken is naar de inzet van *biobased* materialen. Het aanbod ervan staat nog in de kinderschoenen en substantiële toepassing ervan kost tijd.

Regelgeving en certificering kan een bottleneck zijn. Daarom is experimenteerruimte gewenst. Die vindt Van Wijnen bijvoorbeeld op het Groningse Loskade-terrein. Bij de bouw van 45 shortstay-woningen geldt daar tot 2030 een gedeeltelijke ontheffing waardoor veel gelegenheid is om te experimenteren. Met een *challenge* prikkelt Van Wijnen de markt om voor dit project te komen met ideeën en innovaties, onder meer op het gebied van materiaaltoepassing, gevelafwerking en installaties.

Een remontabel woningconcept kan bijvoorbeeld interessant zijn in regio's waar nu behoefte is aan nieuwbouw maar waar op termijn krimp optreedt. Op dit moment zijn meerdere flexibele en demontabele huisvestingsconcepten in ontwikkeling. Als de componenten ervan uitwisselbaar zijn, kunnen deze later door elkaar worden gebruikt. Dit vergroot de toepassingsmogelijkheden. Standaardisatie is wenselijk. In dit stadium staat dat echter haaks op de noodzakelijke creativiteit bij de ontwikkeling van innovatieve circulaire bouwconcepten.

Gewezen wordt op de meerwaarde van flexibele en demontabele woningen die substantieel schaalbaar zijn, waardoor deze later ook ingezet kunnen worden voor andere toepassingen zoals scholen en kantoren. Verder is het besef belangrijk dat ook gebouwd wordt voor een toekomstige gebruiker die nog onbekend is. Idealiter zijn gebouwen daarom geschikt te maken voor verschillende functies en een andere toepassing. Sloop wordt zo voorkomen. Om dit bewerkstellingen, moet de

inbouw losstaan van de ruwbouw. Leidingen en constructie moeten gescheiden zijn; ook moet de woning beschikken over een centrale schacht.

De beoogde circulariteit hoeft de bouw van de vele tienduizenden woningen in de komende jaren niet te vertragen. Door het gebruik van veel prefab-elementen kan op de bouwplaats sneller worden gebouwd en zijn daar minder "handjes" nodig.

Syntrus Achmea Real Estate & Finance is een vastgoedbelegger voor opdrachtgevers zoals pensioenfondsen. Bij hun woningprojecten moet de kwaliteit te allen tijde gewaarborgd zijn, terwijl er een scherp oog is voor rentabiliteit. Via het Programma van Eisen stuurt Syntrus Achmea op duurzaamheid en circulariteit. Daarbij spelen aspecten als materiaalgebruik en toekomstbestendigheid een rol. Het door W/E Adviseurs ontwikkelde GPR Gebouw wordt gezien als een waardevol instrument waarmee in brede zin beoordeeld en gestuurd kan worden. Essentieel aspect is de impact die circulariteit heeft voor de eindgebruikers. Die hebben financieel baat bij het terugdringen van hun energieverbruik. Maar wat is de meerwaarde van een circulaire woning voor een huurder, zeker als die leidt tot hogere kosten? Hier ligt ook een communicatieve uitdaging.

Syntrus Achmea experimenteert met duurzaamheid en circulariteit. Bijvoorbeeld bij een Utrechts appartementencomplex waar elektrische deelauto's van We Drive Solar beschikbaar zijn voor huurders. De batterijen worden opgeladen met zonne-energie, opgewekt door PV-panels op het complex. Op de plek van het voormalige Belastinggebouw aan de Gerbrandystraat in Utrecht is Syntrus Achmea opdrachtgever van een nieuwe woonwijk. Onderzocht wordt of hergebruik van binnenwanden mogelijk is.

Toepassing van circulaire elementen vereist flexibiliteit van regelgevers. Zo komt het voor dat hergebruik van kozijnen door de Welstandscommissie vanwege een afwijkende maatvoering niet wordt toegestaan. En de eis om alleen FSC-hout in te zetten, kan de toepassing van gebruikt hout zonder dat keurmerk belemmeren. De aanwezigen pleiten er nadrukkelijk voor om niet naar de letter maar naar de geest van regels te handelen. In het verlengde hiervan moet een systeem geen doel op zich zijn. Het gaat om de achterliggende doelstellingen en ambities, niet om het afvinken van lijstjes. Gezond verstand is gevraagd.

Voor de energieprestatie bieden richtlijnen als EPC en BENG concrete handvaten. Deze worden nog gemist in het huidige stadium van circulariteit. Gemeenten hanteren uiteenlopende ambities, richtlijnen en randvoorwaarden bij circulaire woningbouw. Ook binnen een gemeente worden soms verschillende criteria gebruikt. Er is sterke behoefte aan duidelijke kaders. Daarom zouden de U10-gemeenten gemeenschappelijke richtlijnen moeten ontwikkelen. Dan kunnen de inspanningen om circulariteit te versnellen gericht worden ingezet.

Bij de zoektocht naar kaders moet niet uit het oog worden verloren dat in het huidige stadium van circulariteit leer- en experimenteeruimte nodig is. Succesverhalen op het gebied van circulariteit hangen nog vaak samen met een opdrachtgever die gaandeweg het proces geïnspireerd raakt en gegrepen wordt door het circulaire gedachtengoed. En op basis daarvan de lat steeds hoger legt. Daarom zijn vrijheid en ruimte in het proces belangrijk. Niet alles moet aan de voorkant worden dichtgetimmerd.

Er zijn verschillende definities van circulair bouwen in omloop. John Mak van W/E Adviseurs geeft de voorkeur aan de definitie uit de recente Transitieagenda. Deze is breed gedragen én heeft een brede scope.

Circulair bouwen betekent het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen, gebieden en infrastructuur, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. Bouwen op een wijze die economisch verantwoord is en bijdraagt aan het welzijn van mens en dier. Hier en daar, nu en later.

Om meer houvast te bieden op het gebied van milieu-impact en materiaalgebruik onderscheidt W/E Adviseurs een vijftal hoofdstrategieën: benut het beschikbare, gebruik hernieuwbaar, minimaliseer milieu-impact, creëer de voorwaarde voor een lange cyclus en creëer voorwaarden voor toekomstige cycli. Deze hoofdstrategieën zijn uitgewerkt in een groot aantal parameters. Hiermee wordt verbinding gemaakt met instrumenten als GPR Gebouw en MilieuPrestatie Gebouw (MPG). Deze raken veel aspecten van circulariteit en vormen volgens Mak een goede basis om verder te ontwikkelen tot een CirculariteitsPrestatie Gebouw (CPG) waaraan W/E op dit moment werkt. Hiermee kunnen zowel gebouwen als plannen voor nieuwbouw en renovatie op circulariteit worden beoordeeld.

Is er als het gaat om circulaire woningbouw al een gezamenlijke focus waarin regionale partners elkaar vinden en waarop zij elkaar kunnen aanspreken? Een eenduidig antwoord op deze vraag bleek nog niet mogelijk. Deze regio kent een groeiend aantal initiatieven, projecten en strategieën op het gebied van circulair bouwen. Dit past bij het huidige stadium van circulariteit, stelt Charlie Spork (DRIFT). Dit onderzoeksinstituut op het gebied van duurzaamheidstransities adviseert de Provincie Utrecht. Al zijn transitieën onvoorspelbaar, de ervaring leert dat deze vaak twee tot drie generaties in beslag nemen. Na een lange periode van ontwikkeling ontstaat veelal in een relatief korte periode een sterke versnelling. Bijvoorbeeld zoals deze zich nu voordoet bij de duurzaamheidstransitie. Spork benadrukt dat circulariteit zich in de beginfase bevindt. Het is een periode waarin veel geëxperimenteerd moet worden zonder dat de eindbestemming vaststaat. Dit proces met ruimte voor *trial and error* is noodzakelijk om te komen tot focus en versnelling.

Delen van ervaringen en kennis blijft cruciaal, net als het verbinden van partijen. Deelnemers aan de werksessie Circulaire Woningbouw zijn uitgenodigd om al hun aanbevelingen, uitdagingen en projecten via

geeltjes te delen. Het leverde tal van inzichten, randvoorwaarden en versnellers op, plus een aantal concrete matches.