



de**vernieuwde**stad

STADSPAPER

10

JAARGANG 2024

GEEN BOUWCONTINUÏTEIT ZONDER CIRCULARITEIT

wake-up call voor bestuurders

Is circulair bouwen en verbouwen iets extra's erbij of is het onderdeel van ons werk? Binnen De Vernieuwde Stad spraken we er uitvoerig over in onze Werkplaats (Ver)bouwcontinuïteit, samen met ontwikkelaars, architecten en met Vincent Gruis van de TU Delft. Onze conclusie was duidelijk: geen bouwcontinuïteit zonder circulariteit. Circulair werken is voorwaarde voor continuïteit in de bouw en verdient daarom ook de volle aandacht van bestuurders.

INHOUD

Vincent Gruis	3
Twistgesprek	5
Casus Mooiland	10
Casus de Alliantie	12
Casus Ymere	15
Casus Vidomes	17
Blik vanuit de ruimte	21





Inleiding

Veel mensen bij corporaties zijn op de een of andere manier bezig met circulariteit, maar het onderwerp heeft nog niet de plek die het verdient op de bestuurlijke agenda. Misschien is het te ingewikkeld, want waar praten we dan precies over? Hoe meet je het? Er zijn tal van meetmethoden in omloop, wat het niet overzichtelijk maakt. Wat kun je concreet als eerste stap zetten? Is het wel aan corporaties om hier het voortouw in te nemen? Allemaal terechte vragen, die ook aan de orde kwamen in de twee sessies van onze [Werkplaats \(Ver\)bouwcontinuïteit](#).

De uitkomsten van onze gezamenlijke zoektocht hebben we gebundeld in dit Stadspaper. Vincent Gruis, professor Housing Management aan de TU Delft en tevens voorzitter van het Transitieteam Circulaire Bouweconomie, trapt af met zijn wetenschappelijke kijk op nut en noodzaak van circulair werken. Twee bestuurders, Harry Platte van Parteon en Liesbeth van Asten van Volkshuisvesting Arnhem, voeren een twistgesprek over de overstap naar circulair (ver)bouwen. Vier casussen van vier corporaties geven vier verschillende aanvieligrotes weer om met het onderwerp aan de slag te gaan. We sluiten af met een observatie vanuit de ruimte in de vorm van een strip. We hopen met dit Stadspaper het onderwerp toegankelijker te maken en aan te geven waarom het een nadrukkelijke plek verdient op de bestuurlijke agenda's. Hopelijk inspireert het veel mensen binnen de sector om een eerste stap te zetten naar de toekomst.

Letty Reimerink
Secretaris De Vernieuwde Stad

NORMERINGSVERLAMMING





“ Bij het uitvragen van de milieukosten bij gunning van renovatieprojecten kunnen woningcorporaties een belangrijke rol spelen bij het milieuvriendelijker maken van de renovatiemarkt.

MILIEUVRIENDELIJK VERDUURZAMEN

VINCENT GRUIS

Professor Housing Management aan de TU Delft en
Voorzitter van het Transitieteam Circulaire Bouweconomie

Duurzaamheid is een belangrijke voorwaarde voor het op verantwoorde wijze voorzien in onze woonruimte. Waar tot voor kort de nadruk lag op energiezuinigheid, wordt steeds duidelijker dat duurzaamheid ook gaat over de milieu-impact van de productie en renovatie van woningen.

De milieu-impact van onze bouwactiviteiten laat zich in enge zin uitdrukken in CO₂ uitstoot als gevolg van de productie en verwerking van bouwmaterialen en in brede zin in de integrale milieukosten. De integrale milieukosten worden in Nederland uitgedrukt in de MilieuPrestatieGebouwen (MPG), die bepaald wordt op basis van 11 (straks 19) indicatoren voor een breed scala aan milieu-effecten (MKI).



De urgentie van milieuvriendelijk bouwen wordt goed duidelijk gemaakt in de studie ‘Woningbouw binnen planetaire grenzen’, die uitgaat van een zogenaamd CO₂ budget. Om opwarming van de aarde te beperken tot 1,5 °C is er een maximale hoeveelheid CO₂ die wereldwijd nog mag worden uitgestoten. Deze maximale uitstoot is een randvoorwaarde om onze wereld gezond, veilig en leefbaar te houden voor onszelf en toekomstige generaties. Met onze huidige manier van bouwen wordt het ‘CO₂-budget voor de Nederlandse bouw’ in 2027 overschreden. Dit maakt het van groot belang dat we inzetten op alternatieve vormen van voorzien in woonruimte waaronder: beter benutten van de bestaande voorraad (woningdelen, -splitsen), optoppen & transformeren, kleiner bouwen, hoogwaardig hergebruik van producten en materialen, biobased bouwen, en intensieve industrialisatie.¹

Hoewel we bij duurzaam bouwen vaak snel denken aan nieuwbouw, is het goed te beseffen dat meer dan de helft van de totale milieukosten wordt veroorzaakt door renovatie en niet door nieuwbouw van gebouwen.² Bij woningcorporaties zijn de totale milieukosten van renovatiemaatregelen (door de grote aantallen maatregelen) zelfs ongeveer tweemaal zoveel als de totale milieukosten van nieuwbouw van corporatiewoningen.³ Dit betekent niet dat we niet moeten renoveren, maar dat we ook dat zo milieuvriendelijk mogelijk moeten gaan doen.

Woningcorporaties kunnen een belangrijke rol spelen bij het milieuvriendelijker maken van de renovatiemarkt. Dit gaat niet van de één op andere dag, maar ze kunnen er wel morgen mee beginnen. Dat kan door het uitvragen van de milieukosten (volgens de MKI methode van de Nationale Milieu Database) bij gunning van renovatieprojecten. Hiermee krijgen ze inzicht in de milieukosten en CO₂ uitstoot van de renovatiemaatregelen zelf en kunnen ze daar met hun ketenpartners op gaan sturen. De markt is hier ook klaar voor.⁴ Uit een recent afgeronde studie naar de potentie van circulaire energierenovaties blijkt dat er met bestaande technieken al rond de 30% lagere milieu-impact kan worden gerealiseerd.⁵ En door standaard op de milieu-impact te gaan sturen, stimuleren corporaties verdere innovatie voor een milieuvriendelijkere verduurzamingspraktijk.

>>>

¹ www.copper8.com/woningbouw-binnen-planetaire-grenzen/

² circulairebouweconomie.nl/wp-content/uploads/2022/04/EIB-Metabolic-materiaalstromen-bouw.pdf

³ circulairebouweconomie.nl/wp-content/uploads/2022/11/Woningcorporaties-aan-de-slag-met-circulair-renoveren_Rapport_Bouwhulp_221110_STD.pdf

⁴ www.onderhoudnl.nl/mki-onderhoud

⁵ www.copper8.com/grote-kans-voor-circulaire-energiierenovaties/



LIESBETH VAN ASTEN (LvA), BESTUURDER BIJ VOLKSHUISVESTING ARNHEM, EN HARRY PLATTE (HP), BESTUURDER BIJ PARTEON IN ZAASTAD, GAAN VIA DE MAIL MET ELKAAR IN GESPREK ROND DE STELLING:

Corporaties moeten vaart maken met de transitie naar circulair bouwen

HP: Beste Liesbeth, ons is gevraagd om te reageren op de stelling: Corporaties moeten vaart maken met de transitie naar circulair bouwen. Circulariteit is een breed begrip maar daar krijgen we vast wat meer grip op als we starten met ons gesprek.

Het zal je niet verbazen dat ik het volledig eens ben met de stelling. Toen ik 2020 via een inschrijving van een marktpartij op een tender, het inzicht kreeg wat het verschil tussen traditionele nieuwbouw en nieuwbouw met biobased materialen was, kreeg ik acuut een knoop in m'n maag. Ik dacht dat we lekker bezig waren met de energietransitie in de bestaande voorraad, maar op het gebied van CO₂ is van de totale uitstoot slechts 20% toe te schrijven aan het gebruik van een woning, 30% aan het onderhoud en 50% (!) wordt veroorzaakt door onze nieuwbouw. Met zo'n grote nieuwbouwopgave zijn we CO₂ - technisch dus vreselijk fout bezig.

Een paar maanden later hadden we een biobased strategie en het aller gaafste vind ik dat we eind vorig jaar de eerste woningen uit de NH Bouwstroom van Homes Factory



opgeleverd hebben gekregen met een CO₂-opslag i.p.v. uitstoot. Opeens zijn we niet langer onderdeel van het probleem, maar van de oplossing geworden!

Uiteraard zijn we er nog lang niet en het onderhoud en de renovatie van onze woningen moeten we deze manier van werken ook nog doorvoeren. Dus nog genoeg te doen.

Ik ben benieuwd naar jouw mening en ervaringen op dit gebied.

LvA: Tja, Harry. Wie kan er nou tegen deze stelling zijn. Mooi dat je inzicht direct in hebt gezet in actie. Ik vrees dat ik een wat langere aanloop had.

In feite maakte ik de ontwikkeling door van traditioneel naar conceptueel bouwen naar nu een omschakeling naar circulair. En dat gaat niet vanzelf, lees langzaam. Ik probeer te achterhalen waardoor dat komt.

Ik herinner me nog een enorm inspirerend gesprek met de directeur van New Horizon. In maart 2021 sprak ik 'm weer in het kader van ons ondernemingsplan. New Horizon timmert al langer aan de weg als het gaat om circulariteit. Zij ontwikkelen en produceren bouwmaterialen uit de Urban Mining en biobased bouwmaterialen. Het is hun manier van kijken. Zij zien de gehele stad als urban mine en in feite zijn gebouwen voor hun opgeslagen materialen. Ook hoorde ik van de productie van biobased bouw materiaal. Ik zag een interessant alternatief voor de agrarische sector door van *landbouw* over te gaan naar *bouwland*.

Maar goed dat was begin 2021, coronatijd. Als organisatie waren we volop bezig om weer een projectorganisatie op te bouwen. Er moesten veel vacatures ingevuld worden om te zorgen dat we onze ambities op het gebied van duurzaamheid en nieuwbouw konden gaan waarmaken. Kortom, als bestuurder zag ik mooie vergezichten, maar tja, dat is op zich te weinig. Wat gebeurt er nu in de praktijk?

Daar ga ik de volgende keer op in. Ben eerst wel benieuwd hoe jij "de weg naar..." hebt ervaren. In je berichtje had je het over "in een paar maanden waren we niet de oorzaak maar de oplossing van het probleem". Die snelheid triggert me.

HP: Tja, tussen droom en daad...Die 'paar maanden' zat overigens tussen inzicht en een strategie. De verwezenlijking naar een CO₂-opslag in de nieuwbouw duurde langer. Daar zat vier jaar tussen inzicht en realisatie. Daarbij had ik het geluk dat we tegelijkertijd bezig waren met het opzetten van wat nu de NH Bouwstroom heet. Mede doordat zes andere collega-corporaties meededen, waren er bijna 100 marktpartijen geïnteresseerd en kregen we een goed overzicht van wat 'de markt' op dat moment te bieden had. Overigens viel het niet mee om goed inzicht te krijgen in de betekenis van wat iedere producent aanbood. We misten feitelijk nog een set definities en afspraken waardoor je goed kunt vergelijken. Dat is inmiddels wel wat verbeterd, maar ik ben blij met een paar experts die het allemaal bijhouden en voor ons vertalen.



Wat ook geholpen heeft, is een samenwerking aangaan met een partner die als kernmissie heeft om biobased bouwen te promoten. Voor ons is dat Holland Houtland geweest. Naar aanleiding van jouw van *landbouw* naar *bouwland* moest ik aan hen denken. Zij hebben inmiddels heel veel producten en producenten in kaart gebracht en we overleggen periodiek over de laatste ontwikkelingen en onze obstakels. Elke keer leren we weer wat bij.

De weg naar een circulaire economie is nog lang en ik ben benieuwd naar jullie praktijkervaringen.

LvA: Mooie stappen heb je gemaakt, Harry, en zeker als het gaat om projecten. Zover zijn we nog niet als het gaat om grote projecten als geheel. We werken stapsgewijs om te zorgen dat het tot in de haarvaten van de organisatie wordt gedragen. Ik wil voorkomen dat circulariteit iets is wat afhangt van een of enkele personen. Als we het namelijk top-down opleggen en met slogans van: het is een pilot of het moet 20% circulair zijn, dan schuiven we het op een bordje van de projectleider. En die denkt dan: Pilotproject? Ik heb mijn hand al eens opgestoken en dat project werd geen succes en nu kleeft dat aan mij. Deze keer steek ik mijn hand niet op. Of 20% circulair? Hoe dan? Wat dan? Ik heb het al zo druk, kan ik dat ook nog gaan uitzoeken. Kan het niet wat specifieker?

Daarom zijn we nu naar productgroepen aan het kijken. De eerste productgroep is de keuken. Daar hebben we er immers bijna net zoveel van als dat we woningen hebben. Dus als we daar een stap in zetten, is dat best een forse. Als start van de discussie hebben we zowel Bruynzeel (onze huidige leverancier) als Chainable (de nieuwkomer) gevraagd te laten zien hoe circulair hun keuken is. We hebben een keuken van Chainable op kantoor geplaatst. Dit hebben we gedaan samen met onze eigen dienst. Zo kan iedereen de keuken zien en voelen.

Als volgende stap zijn we nu in kaart aan het brengen wat de TCO is van onze standaard keuken. We zien dat de rekensom wel eens heel gunstig uit zou kunnen pakken ten gunste van de circulaire keuken. Volgende stap is om die resultaten door de betrokken medewerker zelf te laten presenteren aan haar eigen team (Vastgoedonderhoud). Daarmee hebben we een vruchtbare bodem om te besluiten bij mutaties te kiezen voor een circulaire keuken. Als we dat ook op die manier in de begroting kunnen verwerken kan het gaan “vliegen” en kunnen we, productgroep voor productgroep, zeggen ‘pas een circulaire keuken (of toilet/wastafel/voordeur) toe’.

Zo zijn er meerdere wegen die naar Rome leiden. Het aantrekkelijke van jullie route is vooral de enorme hoeveelheid kennis die je al hebt opgehaald. Hoe verbreden jullie die? Hebben jullie ook veel aan lidmaatschappen, zoals bijvoorbeeld van Cirkelstad? En kun je ook circulair zijn door iets niet te doen?

NB: ons twistgesprek heeft geen hoog kibbelgehalte maar vooral elke keer een andere draai/twist 😊.



HP: Wat leuk om 'twist' in de Engelse betekenis te pakken! Mijn associatieve brein schiet dan wel gelijk naar The Beatles met Twist and Shout!

De 'circulaire keukenaanpak' is inderdaad een andere benadering. Waarschijnlijk werken we vanuit dezelfde intentie en komen voor een deel op dezelfde uitkomsten. Het grote verschil (Twist en Shout!) is volgens mij de tijd die je neemt om iedereen mee te krijgen. Mijn inzicht in de aanpak bij de energietransitie is dat als je haast hebt ook echt andere beslissingen neemt. Sommige opties vallen af omdat ze te veel tijd vergen.

Het risico van 'haastige spoed...' zie ik wel, maar ik vind het op dit onderwerp nodig. De IPCC rapporten zijn overduidelijk en ... (Twist and Shout!) we hebben ontdekt dat het voor de bewoners ook echt voordelen oplevert. Zolang we dat kunnen hardmaken, hebben we onze belangrijkste drijfveer te pakken en daar worden de meeste collega's echt enthousiast van.

We verbreden die kennis intern met inspiratiesessies waar onze projecten vaak aanleiding zijn en een externe spreker (bijvoorbeeld vanuit Cirkelstad) dit betwist (!) of verder verdiept. Beide mag, want de waarheid is er nog niet en zijn we juist samen aan het ontwikkelen.

Dit geldt natuurlijk ook voor de aanpak die je kiest. Deze past mij goed en daardoor kan ik hierop enthousiasmeren en voorleven.

Als sector - en als DVS - zou ik graag deze aanpakken wat vaker met elkaar bespreken. Waarom doen we de dingen zoals we ze doen? We hoeven niet altijd de 'startmotor' te zijn, maar als wij het niet zijn.. wie dan wel?

Benieuwd hoe jij hierin staat.

Warme groet,

Harry

PS: dat deuntje krijg ik voorlopig niet uit m'n hoofd... "Shake it up baby.... Twist and Shout, Twist and Shout!"



Twist and Shout (Remastered 2009) Youtu.be



LvA: Ook helemaal waar. De urgentie is daar en als ik het goed begrijp kies je duidelijk voor leren als het nieuwe realiseren.

Omdat we zoveel massa hebben als corporatie zitten we in een positie om dat te doen. Je kunt zelfs stellen dat dit van ons als maatschappelijke organisaties verwacht mag worden. De wereld is groter dan onszelf en we kunnen zo meer van betekenis zijn. Werk met werk maken, partners uitdagen bij uitvragen. Maar ook hier gaat het weer over balans. Hoe ver ga je? En op welke terreinen? Dat zouden we zeker vaker met elkaar kunnen bespreken in DVS-verband. Het zou goed zijn als we als corporaties veel explicieter zijn bij welk onderwerp we koploper (willen) zijn en bij welk onderwerp we kiezen voor het peloton. In het ene geval geef je en in het andere geval maak je gebruik van alles wat je collega's in de kopgroep al voor je hebben uitgevoerd.

Op dit moment zijn wij lerend aan het realiseren als het gaat om de warmtetransitie (warmtenetten) en zijn jullie al verder als het gaat om het samenwerken met de markt en het invulling geven aan circulariteit. Is het een idee om ons twistgesprek via de mail te beëindigen en een uitwisseling te organiseren voor en met onze medewerkers die het doen? Het leren (ploeteren en struikelen) en het succes zit niet zozeer in de idee – of planfase maar in de zo weerbarstige implementatiefase. Dat geeft mooie input voor het gesprek over de aanpak in DVS verband. >>>

Zie uit naar het (live) vervolg. De begintune hebben we....

Warme groet,

Liesbeth

>>>



CASUS MOOILAND

BART KIVITS

directeur bij Mooiland



“

We moeten circulair (ver)bouwen niet spannender maken dan het is.

Noem één succesvol initiatief dat jullie genomen hebben op het gebied van circulair (ver)bouwen?

We hebben in een project van 36 woningen de badkamers gerenoveerd met panelen van gerecyclede petflessen. Voor de bewoners betekent dit minder overlast, want je hoeft geen tegels weg te pikken en nieuwe tegels aan te brengen. Bovendien heb je geen voegen meer, waardoor het schoonmaken een stuk makkelijker is en je kunt er ook nog eens van alles op monteren. Een gaatje boren, is geen enkel probleem.

Is dit vanuit de organisatie ontstaan of vanuit het bestuur?

We hebben vaak in het bestuur gepraat over circulariteit en hoe we dat konden gaan doen, maar we gingen niet aan de slag. Toen hebben we het initiatief genomen om met vijf van onze vaste ketenpartners te kijken of zij elk jaar in één project een circulair materiaal wilden gebruiken. De projectteams kwamen met allerlei voorstellen. Daar hebben we toen een renovatieproject van 36 woningen uit gekozen om dit samen met onze partner en onder begeleiding van een extern adviesbureau circulair te verduurzamen. De kunst daarbij is om de grens op te zoeken, zonder dat het een heel duur en fancy pilotproject wordt. Het doel is vooral om ervaring op te doen. Daarom nemen we behapbare projecten van twintig tot veertig woningen, waar we met nieuwe materialen experimenteren. We monitoren gedurende twee jaar. Als in de tussentijd blijkt dat het niet werkt, dan moeten we het materiaal vervangen. Dat risico loop je, omdat producten nog niet gecertificeerd zijn. Tot nu toe is dat overigens nog niet gebeurd. Als het product wel voldoet, dan komt het op onze menukaart. Bij alle renovatie- en nieuwbouwprojecten moet, indien mogelijk, een materiaal uit onze menukaart worden gekozen. Op de menukaart staan nu ongeveer zes materialen, waaronder de panelen van PET-flessen en schelpen voor vloerisolatie.

Was het ingewikkeld om het bestuur mee te krijgen?

Nee, iedereen ging ervoor. Ook de RvC ondersteunt dit.

Welke argumenten speelden voor bestuurders een doorslaggevende rol?

Het belangrijkste argument is dat we ook in de toekomst willen blijven bouwen. De



vraag is niet óf we overstappen naar circulair, maar wanneer. We zien nu al dat reguliere bouwmaterialen in prijs stijgen. We zoeken circulaire alternatieven binnen een bepaalde bandbreedte van investeringen. In elke projectvoorstel is die extra investering zichtbaar. Het risico dat je op termijn misschien iets moet vervangen, nemen we op de koop toe. Dat is leergeld. Als grote corporatie met financiële mogelijkheden moeten we dit doen. Dat zien we als onze maatschappelijke verplichting.

Hebben jullie concrete doelstellingen geformuleerd op het gebied van circulariteit?

We vragen onze vijf ketenpartners (drie voor renovatie en twee voor nieuwbouw) om ieder jaar één project uit te voeren met een nieuw circulair materiaal. Bij geschiktheid voegen we dit toe aan onze menukaart. Dit doen we zo tot aan 2030. Dan hopen we niet meer vanuit een Programma van Eisen te werken, maar alleen nog vanuit onze menukaart. 100% circulaire instroom in 2030 is ons uiteindelijke doel.

Is circulair (ver)bouwen al onderdeel van de reguliere bedrijfsvoering of is het nog iets extra's?

We maken het allemaal heel spannend, maar dat is het niet. Wij maken stapje voor stapje de overgang naar circulair in ons reguliere proces. Of je nu vlas of steenwol als isolatiemateriaal gebruikt is echt geen groot verschil. Stapje voor stapje komen we bij de meer experimentele materialen. Tegen die tijd is er al een zekere gewenning opgetreden.

Welke hobbels moeten nog genomen worden om circulair (ver)bouwen de maatstaf te maken?

Je ziet dat reguliere materialen nog wel goedkoper zijn, maar ook dat is aan het schuiven. Die prijzen komen dicht bij elkaar te liggen, maar daarvoor is ook massa nodig. Alleen dan worden circulaire alternatieven echt mainstream. We merken ook dat we in de organisaties, zowel bij onszelf als bij de ketenpartners – nog wel wat zendingswerk hebben te doen. Er moet in alle lagen van de organisatie comfort ontstaan dat circulaire materialen net zo goed zijn. In de tussentijd moet je ook met elkaar afspreken dat je gezamenlijk aan de lat staat als het een keer mis gaat. Tot slot helpt het als meer materialen gecertificeerd worden, maar dat gebeurt alleen als het ook wordt toegepast. Dat is een beetje een kip-ei-verhaal.

>>>



CASUS DE ALLIANTIE

INTERVIEW MARA KOOLEN

projectmanager Strategie & Beleid bij de Alliantie



“

Om te bevorderen dat vaker een duurzaam alternatief wordt gekozen, is besloten om CO₂-reductie mede een rol te laten spelen bij investeringsbeslissingen.

Noem één succesvol initiatief dat jullie genomen hebben op het gebied van circulair (ver)bouwen?

In Bussum hebben we een blok van 12 woningen in eigendom dat grootschalig moest worden gerenoveerd. Hiervoor is vorig jaar een ‘challenge’ uitgeschreven waarbij de nadruk lag op het zo circulair mogelijk verbouwen van de woningen. Normaliter sturen wij voornamelijk op prijs, maar ditmaal gaf de mate van duurzaamheid de doorslag bij de keuze voor de aannemer. Het duurzame element zit grotendeels in de toepassing van circulaire materialen, waarbij het proces van renoveren voornamelijk hetzelfde blijft. De uitkomst was dat het gebruik van circulaire materialen niet eens per se duurder hoeft te zijn. Het project moet nog worden uitgevoerd, dus of het in zijn totaliteit qua kosten in de buurt blijft van een regulier project moet nog blijken.

Is dit vanuit de organisatie ontstaan of vanuit het bestuur?

Dit idee is echt vanuit de organisatie ontstaan. Toen in 2019 deze woningen in beeld kwamen voor grootschalige – en dus kostbare – renovatie, was er een gebiedsontwikkelaar die bedacht dat er voor dat geld net zo goed een duurzame variant uitgevraagd kon worden. Met dit idee heeft zij aansluiting gezocht bij onze innovatie-afdeling, die veel ervaring heeft met mogelijkheden buiten het gebaande pad. Essentieel voor ideeën die vanuit de organisatie ontstaan, is dat er draagvlak is vanuit de directie. Gelukkig was de directeur Vastgoedonderhoud van destijds meteen enthousiast en kon met haar steun ook op draagvlak bij de directie worden gerekend.

Was het ingewikkeld om het bestuur mee te krijgen?

De Alliantie heeft als kernwaarde innovatief te zijn, dus ons directieteam staat altijd open voor nieuwe ideeën. Het helpt als de directeur Vastgoedonderhoud (of Ontwikkeling, als het nieuwbouw betreft) een dergelijk idee omarmt en het voorstel ondersteunt richting het directieteam. In dit geval was het dan ook niet ingewikkeld het bestuur mee te krijgen.



Welke argumenten speelden voor bestuurders een doorslaggevende rol (en welke argumenten sloegen niet aan)?

Argumenten om te kiezen voor een duurzame oplossing ketsen helaas nog te vaak af op geld. Het idee om een duurzaamheids-challenge uit te schrijven op een toch al kostbaar project, past bij de innovatieve insteek van de Alliantie en bood de mogelijkheid om de financiën daarbij ook in de gaten te houden. Het leert ons om te verkennen welke alternatieve mogelijkheden er zijn binnen eenzelfde budget. Een aangezien het een veelvoorkomend woningtype betreft, heeft dit voordelen voor ook andere woningcorporaties.

Om te bevorderen dat vaker een duurzaam alternatief wordt gekozen, is besloten om CO₂-reductie mede een rol te laten spelen bij investeringsbeslissingen. Door CO₂ uit te leggen als een soort 'valuta' (er is immers een wereldwijd CO₂-budget' om de opwarming van de aarde te beperken, uitgedrukt in kg CO₂) kan je er net zo mee rekenen als met geld. Dus, we kijken naast het financiële plaatje ook naar de gevolgen van een investeringsbeslissing voor ons CO₂-budget.

Dergelijk valuta-denken resoneert bij een directie, aangezien rekenen met geld ons bekend is. Argumenten zoals 'het is goed voor het klimaat' zijn vaak te groot en ongrijpbaar. Verder is CO₂ ook al een bekende meetwaarde, omdat ook in de energietransitie gekeken wordt naar de CO₂-uitstoot bij het gebruik van de woning. Door in beide transities te kijken naar de impact op CO₂-uitstoot, is het voor de organisatie beter te begrijpen.

Hebben jullie concrete doelstellingen geformuleerd op het gebied van circulariteit?

Daar zijn we naar op weg. Om CO₂-impact goed te kunnen meenemen in de besluitvorming wil je weten wat je huidige CO₂-uitstoot is, hoe groot je budget is en wat je besparingskansen zijn. Wij hebben dit laten onderzoeken en hebben zo per regio inzichtelijk gemaakt wat de meest kansrijke circulaire strategieën zijn om CO₂ te reduceren. Om ook te kunnen meten wat de CO₂-impact van de diverse opties zijn, ontwikkelen we een CO₂-monitor die kijkt naar de CO₂-impact van de toe te passen materialen. Met deze reductiepaden en de CO₂-monitor gaan we de komende 12-18 maanden ervaring opdoen in projecten en de besluitvorming daaromtrent. Het doel is om eind 2025 voor onszelf de juiste ambitie vast te stellen, zodat we bij het realiseren van passende woningen voor iedereen een significante bijdrage leveren aan de materiaaltransitie.

Is circulair (ver)bouwen al onderdeel van de reguliere bedrijfsvoering of is het nog iets extra's?

Op dit moment is circulair (ver)bouwen nog geen groot onderdeel van de reguliere bedrijfsvoering. Het doel van bovenstaande aanpak van 'meten, weten, doen' is wel om het steeds meer toe te passen in de bestaande processen. Op dit moment is er echter nog veel (voor)werk nodig voor de implementatie hiervan en wordt dit voornamelijk getrokken vanuit de strategisch-tactische laag alvorens het landt in de operatie. Waar straks in de operatie ingebed is dat er ook CO₂-impact in kaart wordt gebracht per project, wordt dit nu nog apart gedaan om te oefenen. Zo rekenen we nu een



project door waarbij wordt gekeken naar de verschillen tussen klassieke sloop-nieuwbouw, duurzame sloop-nieuwbouw (houtbouw) en renovatie-optoppen. Daarbij worden de financiën naast elkaar gezet en afgezet tegen de CO₂-impact, en ter dubbelcheck ook de MKI.

Ondertussen worden ook concrete stappen gezet in bijvoorbeeld het aanpassen van ons technisch programma van eisen. Hierdoor worden duurzame alternatieven, zoals biobased dakisolatie of circulair bitumen, opgenomen in het reguliere proces.

Welke hobbels moeten nog genomen worden om circulair (ver)bouwen de maatstaf te maken?

Naast de goede resultaten die we zien in de hiervoor genoemde aanpak en innovaties, blijft prijs en beschikbaarheid een te nemen hobbel. Hoogwaardig hergebruik kost meer tijd en dus meer geld, bijvoorbeeld om gebruikte deuren en tegels op te slaan en ook weer geschikt te maken om opnieuw te gebruiken. Biobased materialen zijn soms ook nog duurder vanwege beperkte volume dat op de markt beschikbaar is. Verder is (nog) niet voor alles een geschikt duurzaam alternatief. Dit is vooral merkbaar in de installatie-sector. In de organisatie hebben we wel steeds meer wind mee. Alles wat met duurzaamheid te maken heeft, verdient aandacht en kunnen we niet overslaan. Als duurzaamheidsteam worden we steeds vaker uitgenodigd om mee te denken hoe het duurzamer kan. Maar als je echt wilt versnellen, moet de prijs omlaag en moeten er voldoende circulaire alternatieven worden aangeboden. En daarvoor heb je weer volume nodig. De markt wil wel. Het is aan de vraagkant om hierop in te spelen. Onze oproep is dan ook #minderCO2doejemee?

>>>



CASUS YMERE

INTERVIEW DENISE KOELEVELD

conceptontwikkelaar bij Ymere



“

Ons bestuur sloeg pas echt aan toen het over productiezekerheid ging.

Noem één succesvol initiatief dat jullie genomen hebben op het gebied van circulair (ver)bouwen?

We zijn bezig met de uitvoering van het houtbouwconvenant dat in de MRA is overeengekomen. Daarbij is vastgelegd dat vanaf 2025 twintig procent van de nieuwbouw in hout uitgevoerd wordt. Het convenant betreft gebouwen met een houten constructie, dus niet alleen een houten gevel. We hebben op dit moment drie houtbouwprojecten in ontwikkeling, waaronder een woontoren van tien verdiepingen in Haarlem.

Is dit vanuit de organisatie ontstaan of vanuit het bestuur?

Het convenant kwam vanuit de organisatie en naar aanleiding daarvan is vanuit het bestuur de vraag aan ons voorgelegd om te onderzoeken of we dit kunnen. Wij hebben vanuit conceptontwikkeling aangegeven dat dit mogelijk moet zijn en zijn vervolgens gaan onderzoeken wat het voor Ymere betekent om in hout te gaan bouwen.

Was het ingewikkeld om het bestuur mee te krijgen?

Het bestuur had weliswaar de vraag gesteld of het kon, maar daarmee was het zeker nog geen gelopen race. We hadden een projectenlijst samengesteld met projecten die we mogelijk in houtbouw zouden kunnen uitvoeren. Het eerste project op de lijst sneuvelde meteen.

Welke argumenten speelden voor bestuurders een doorslaggevende rol (en welke argumenten sloegen niet aan)?

Ymere heeft vier pijlers onder haar strategie: de duurzame stad, de ongedeelde stad, de betaalbare stad en de dynamische stad. In eerste instantie hadden we het bij het bestuur ingebracht onder de noemer van de duurzame stad, maar dat sloeg niet aan. Duurzaamheid was voor het bestuur vooral het isoleren van woningen en het wegwerken van alle EFG-labels in de bestaande voorraad, met de focus op energiebesparing.

Toen waren we best wel ontmoedigd en hebben we contact gezocht met één van de directeurs en met de afdeling Strategie & Beleid. In overleg met hen hebben we het haakje verhangen naar de dynamische stad en dan specifiek de productiezekerheid in de nieuwbouw. Als we willen blijven bouwen, dan zullen we aan alle eisen moeten voldoen en dat kan niet als we op de reguliere weg doorgaan. Simpel gezegd: zonder



circulariteit geen productiviteit. Toen hadden we beet. We hebben het bestuur ook nog meegenomen op excursie naar een aantal houtbouwprojecten om te laten zien en voelen wat een prettige gebouwen het oplevert en hoe het ook bijdraagt aan een gezond leefklimaat voor bewoners.

Op het argument van productiezekerheid sloeg ook de financiële afdeling aan. We hebben toen afgesproken dat houtbouwprojecten in beginsel tien procent extra mogen kosten. Dat loopt geleidelijk af in zeven jaar tijd.

Hebben jullie concrete doelstellingen geformuleerd op het gebied van circulariteit?

Voor houtbouw hebben we nu dus concrete doelstellingen afgesproken in het houtbouwconvenant en intern afspraken gemaakt over de marge voor de extra kosten.

Op het gebied van duurzaamheid in de bredere zin werken we vooral aan het beperken van de CO₂-uitstoot over onze hele bedrijfsvoering, dus ook onze eigen kantoorgebouwen en de verwarming van onze woningen. Omdat ons aandeel nieuwbouw op de totale voorraad van 78.000 woningen relatief klein is, is de ecologische footprint van nieuwbouw in verhouding beperkt. Dat gaat natuurlijk wel veranderen als de bestaande voorraad verder verduurzaamd is.

Verder stellen we een aantal bovenwettelijke eisen aan onze aannemers. Zo hebben we in ons programma van eisen een EPG van 0,6 opgenomen. Dat is 0,2 onder de wettelijke eis.

Specifiek op het gebied van circulariteit hebben we naast de houtbouw geen concrete doelstellingen geformuleerd.

Is circulair (ver)bouwen al onderdeel van de reguliere bedrijfsvoering of is het nog iets extra's?

Onze inzet op houtbouw is wel echt al onderdeel van onze bedrijfsvoering. We zetten in op die twintig procent en de lijst met projecten zingt rond in de organisatie. Mensen weten dat ze ermee aan de slag moeten. Waar ontwikkelaars intern eerst vooral oog hadden voor hun slinkende rendement, zijn ze nu een stuk alerter geworden. Ook onze aannemers waren in eerste instantie afwachtend en vroegen wat we dan precies wilden, maar inmiddels zijn ook zij er volop mee bezig.

Wat soms wel lastig is intern is dat er voor houtbouw dus extra geld gereserveerd is, terwijl ook ontwikkelaars van reguliere projecten graag extra geld zouden willen inzetten voor bijvoorbeeld groene daken. Dat geeft soms wel scheve gezichten.

Welke hobbels moeten nog genomen worden om circulair (ver)bouwen de maatstaf te maken?

De urgentie kan nog groter zijn. Strengere wetgeving en een stabiele MIA-subsidie (Milieu Investeringsaftrek) zou daar enorm bij helpen. Verder begint het natuurlijk met het opnemen van specifieke eisen aan de aannemers. Dat je in de markt op zoek kunt naar de beste aannemers op een bepaald gebied, helpt daarbij. Wij werken zelf met vaste ketenpartners en zijn dus gebonden aan een contract. Dat zijn geen gespecialiseerde houtbouwaannemers. Desondanks gaan ook onze aannemers er volop mee aan de slag en is het voor hen ook een leerschool om op die manier te werken.

>>>



CASUS VIDOMES

INTERVIEW JACCO MAAN EN NIELS Vlieg, RESPECTIEVELIJK BESTUURDER EN MANAGER VASTGOEDONTWIKKELING VAN VIDOMES



“

JACCO MAAN: Nieuwbouw is maar een fractie van de voorraad, dus je moet nu echt beginnen, om over dertig of veertig jaar die materiaalschaarste voor te zijn, juist ook voor de huurders.

Noem één succesvol initiatief dat jullie genomen hebben op het gebied van circulair (ver)bouwen?

Niels Vlieg: De aanbesteding bij de Bouwstroom Haaglanden. Hierbij vragen we alle aannemers om in hun offerte ook een BCI (Building Circularity Index) mee te nemen. De BCI is een methode om circulariteit te meten. De BCI scoort op drie dimensies: de herkomst van het materiaal, de losmaakbaarheid en de mate van hergebruik bij sloop. Er zijn twee percelen, waarbij het ene perceel met meer modulaire bouw ook veel hoger scoort op circulariteit. Hierdoor is er voor de deelnemende corporaties echt wat te kiezen bij nieuwbouw via de bouwstroom.

Daarnaast gebruiken we de BCI-score ook actief in de uitvraag naar onze aannemers. Voor een hogere BCI-score krijgt de aannemer een fictieve korting op de offerte. Dat betekent in de praktijk dat iemand met een hogere offerte, die wel goed scoort op circulariteit, ook kans maakt een aanbesteding te winnen. We hebben een percentage van 0,7 % vastgesteld als ambitieniveau. Dat betekent dat we bereid zijn 0,7% meer te investeren per procentpunt hogere BCI. Je ziet dat aannemers eerst een standaardontwerp maken en dan gaan kijken welke extra maatregelen ze kunnen nemen om meer circulair te werken en wat ze daarmee dan kunnen terugverdienen. Het helpt in ieder geval om het meetbaar te maken en op basis daarvan het gesprek met elkaar aan te gaan. Dat is al winst.



“

NIELS Vlieg: De hobbels zitten vooral in de uitwerking, zoals de vraag hoe je circulaire producten krijgt die ook aan allerlei andere eisen voldoen en hoe je zorgt voor voldoende aanvoer van producten.



Is dit vanuit de organisatie ontstaan of vanuit het bestuur?

Jacco Maan: Het idee voor deze aanpak kwam van Niels, naar aanleiding van een vraag van het bestuur om circulariteit een plek te geven in het beleid. Met deze aanpak kunnen we het beleid makkelijker vormgeven. Het bestuur kan een ambitieniveau vaststellen en dat nemen we dan mee in alle projecten.

Was het ingewikkeld om het bestuur mee te krijgen?

Nee, want de wens kwam vanuit het bestuur.

Welke argumenten speelden voor bestuurders een doorslaggevende rol?

Jacco Maan: We willen echt toe naar een meer circulaire voorraad, om ook op de lange termijn financiële continuïteit te bieden. We zien gewoon dat traditionele materialen alleen maar duurder en schaarser worden. Nieuwbouw is maar een fractie van de voorraad, dus je moet nu echt beginnen, om over dertig of veertig jaar die materiaalschaarste voor te zijn, juist ook voor de huurders. Als corporatiesector zijn we grote spelers en moeten we met elkaar zorgen dat de bouw meer circulair wordt. De bouwsector en gebouwen zijn verantwoordelijk voor 40% van de totale wereldwijde CO₂-uitstoot, terwijl we ook potentie hebben om met houtbouw juist CO₂ op te slaan. Dus we willen toe naar een meer circulaire voorraad, zodat we straks materialen beter kunnen gaan gebruiken.

Hebben jullie concrete doelstellingen geformuleerd op het gebied van circulariteit?

Jacco Maan: We hebben in onze portefeuillestrategie onze duurzaamheidsvisie 'een groene koers' verwerkt met haalbare doelstellingen, die we nu inrekenen, en wensdoelstellingen, die overeenkomen met de afspraken uit het Parijs-akkoord, zoals volledig circulair en klimaatneutraal in 2050.

Niels Vlieg: Daarnaast hebben we de doelstellingen in drie stappen vertaald naar projecten. Die stappen zijn:

- Kies een meetmethode van circulariteit. Dit kan zijn de BCI, maar er zijn ook andere methoden als de MPG of MKI.
- Stel een ambitieniveau vast. Het bestuur neemt hierin een besluit
- Neem dit ambitieniveau op als eis in de projecten en stimuleer daarmee de markt om met vernieuwende circulaire oplossingen te komen.

Is circulair (ver)bouwen al onderdeel van de reguliere bedrijfsvoering of is het nog iets extra's?

Niels Vlieg: Het begint bij beleid en dat nemen we mee in de nieuwbouw- en verbouwprojecten. Die lopen jaren, dus het duurt even voordat het resultaat ook echt zichtbaar is in projecten. Daarnaast werken we ook met vijf corporaties samen in een bouwstroom renovatie. Ook daar zijn we aan het kijken hoe we van circulariteit echt de norm kunnen maken.

Onze eigen materialenlijst wordt nadrukkelijk ook steeds meer circulair verantwoord



gemaakt. Onze materialencommissie kijkt overigens niet alleen naar circulariteit, maar ook naar zaken als brandveiligheid of onderhoud. Dat maakt het soms wel ingewikkeld. Maar dat soort gesprekken helpt wel en die nemen we ook weer mee in onze renovatiebouwstroom met andere corporaties.

Welke hobbels moeten nog genomen worden om circulair (ver)bouwen de maatstaf te maken?

Niels Vlieg: Alles begint met een meetmethode, en ambitie en vertaling daarvan in het werkproces. Dat kun je zelf doen. Hij heeft natuurlijk nog veel meer impact als de overheid strengere normen stelt. Dan krijg je een gelijk speelveld en jaag je pas echt de innovatie aan. Hogere eisen betekent op de korte termijn misschien duurdere woningen, maar op de lange termijn zullen de prijzen door het vervallen van de ontwikkelkosten en het opstarten van de massaproductie weer dalen.

Ook als de overheid die rol niet pakt, kun je als corporatie ambities stellen. De hobbels zitten vooral in de uitwerking, zoals de vraag hoe je circulaire producten krijgt die ook aan allerlei andere eisen voldoen en hoe je zorgt voor voldoende aanvoer van producten.

Jacco Maan: Het helpt als we meer dezelfde taal gaan spreken en eenduidiger gaan werken. Daarmee gebruiken we de marktkracht van corporaties beter. Daar zijn opdrachtnemers uiteindelijk ook blij mee, want het geeft ze meer duidelijkheid en continuïteit.

>>>



de vernieuwde stad

De Vernieuwde Stad is een netwerk van 26 grote en grootstedelijke woningcorporaties in heel Nederland. Zij delen en ontwikkelen kennis over grootstedelijke vraagstukken en agenderen onderwerpen in het publieke debat. Hun gezamenlijke drijfveer is dat zij impact willen maken in de wijken en buurten waarin zij actief zijn en bij willen dragen aan leefbare, gezonde en duurzame steden.

COLOFON

INTERVIEWS EN EINDREDACTIE
STRIPS
VORMGEVING

De Vernieuwde Stad - Letty Reimerink
Message in de Drawing - Marijke van Veldhoven
www.creativefacilities.nl

De Vernieuwde Stad
P/a Stichting Havensteder
Scheepmakerspassage 1
3011 VH Rotterdam

letty.reimerink@devernieuwdestad.nl
www.devernieuwdestad.nl

juni 2024

>>>

