



Martijn van Dijk (deltaWonen):

De corporatie als kringloopwinkel van circulaire woningen

Wie over twee jaar de Veemarkt 23 in Zwolle bezoekt, ziet een volledig circulair gebouw. Op de locatie waar vroeger het oude Hotel Wijnberg stond, werkt deltaWonen namelijk aan haar proeftuin circulariteit. CorporatieGids Magazine vroeg aan Kwartiermaker circulaire economie Martijn van Dijk welke lessen de Zwollenaren hier kunnen leren. Een gesprek over het samenwerken aan een kringloop, toepassen van nieuwe bouwmethoden en combineren van technische en sociale uitdagingen.

Hoewel circulair bouwen nog vrij nieuw is in de corporatiesector, is ermee aan de slag gaan voor deltaWonen geen keuze. Martijn: "Vroeg of laat moeten we allemaal op deze manier bouwen, dus we kunnen beter nu al kijken hoe we dit het beste kunnen aanpakken. Ons uitgangspunt is dat het huidige economische systeem niet langer houdbaar is. Bouwmaterialen raken op, hebben een grote CO₂-afdruk en worden steeds duurder. We moeten daarom inzetten op een circulair economisch systeem waarin grondstoffen herbruikbaar zijn of teruggegeven kunnen worden aan de natuur."

Biobased kringloop

Martijn vindt het toepassen van een biobased kringloop een van de belangrijkste en meest uitdagende veranderingen in de circulaire economie. "Hieronder vallen materialen die in de gebruiksduur hernieuwbaar zijn en na gebruik teruggegeven worden aan de natuur. Denk bijvoorbeeld aan een boom die verwerkt wordt tot gevelbekleding. Tijdens de levensduur – ongeveer dertig jaar – groeit er weer een nieuwe boom. Wanneer je geen biobased materialen kunt gebruiken, moeten we kijken naar de technische kringloop.

Het vraagstuk hierbij is deze materialen zo lang én zo vaak mogelijk in te zetten met een zo laag mogelijke CO₂-uitstoot."

Dat laatste is volgens Martijn erg belangrijk. "Je kunt immers een enorm circulair product hebben, maar als deze door herfabricage of logistiek een enorme CO₂-uitstoot veroorzaakt, is het uiteindelijk niet duurzaam en toepasbaar. Het is daarom belangrijk om inzicht te hebben in de hele keten van producten en materialen."

Thuisbezorg-generatie

Naast de technische kant is de sociale uitdaging bij circulair bouwen minstens net zo groot. "Kijk bijvoorbeeld naar de demografische veranderingen. In onze regio moet snel en veel gebouwd worden. Jonge mensen trekken naar de stad en er is veel vergrijzing. Alleen zijn de uitdagingen van nu niet die van de toekomst. Als corporatie bouw je woningen voor minimaal vijftig jaar en vaak zelfs langer. Hoe ga je hiermee om en hoe speel je daarop in? Bouwen we nu bijvoorbeeld veel seniorenwoningen in de wetenschap dat over 25 jaar de vraag zal afnemen? Of houden we rekening met ontwikkelingen in de toekomst die we nu nog niet kunnen voorzien? Denk bijvoorbeeld aan de groei van de 'thuisbezorg'-generatie. Veelal jonge stellen die beiden werken en de keuken eigenlijk voor de sier hebben omdat zij hun eten bestellen of afhalen of buiten de deur eten; daar kun je een huis op aanpassen."

Circulaire proeftuin

Om te experimenteren met nieuwe ideeën waarin de technische en sociale vraagstukken samenkomen, is deltaWonen begonnen met een circulaire proeftuin. "Hier werken we de komende twee jaar aan een gebouw dat laat zien wat circulair bouwen inhoudt. We testen met verschillende materialen, typen verbindingen en bouwmethodes, om zo te leren hoe wij nieuwbouw- en renovatieprojecten meer circulair kunnen maken. Ook werken wij samen met andere partijen om te kijken hoe processen anders aangepakt kunnen worden. Zo zit er een sloopbedrijf in ons team die nadenkt over juiste materialisatie en losmaakbaarheid. Zij weten immers als geen ander hoe je een gebouw moet ontmantelen. Dan zijn zij logischerwijs de beste partij die mee kan denken over hoe je een gebouw demonteerbaar kan bouwen."

Een voorbeeld van de bouwmethoden die deltaWonen wil uitproberen in de proeftuin, is het gemakkelijk kunnen verwijderen of herinrichten van bepaalde onderdelen. Martijn: "Deze onderdelen moet kunnen worden vervangen en worden hergebruikt in andere bouwwerken. Daarmee wordt het makkelijker om in te spelen op bijvoorbeeld de eerder genoemde demografische veranderingen of ontwikkelingen die we nu nog niet kunnen voorzien. Installaties zoals verwarmingen, badkamers en keukens zullen ook modulair, remontabel en aanpasbaar moeten zijn. En bij de realisatie

willen we besparen op grondstoffen door materialen toe te passen uit materialendepots uit regio Zwolle of van deltaWonen, die anders voor downcycling bestemd zouden zijn. Dit zijn veel ambities; gaandeweg het project komen wij erachter op welke onderdelen wij wellicht te ambitieus zijn."

Renovatie, mutatie en nieuwbouw

Circulair bouwen is niet iets wat alleen bij nieuwbouw kan worden toegepast, zegt Martijn. "Overall waar materialen toegevoegd of onttrokken worden, zien wij kansen voor circulariteit. Voor bestaande bouw vraagt dit alleen wel om meer maatwerkoplossingen. Zo werken wij aan een project aan de Middelweg in Zwolle – buiten de proeftuin om – waar



"Overall waar materialen toegevoegd of onttrokken worden, zien wij kansen voor circulariteit."

drie appartementencomplexen energetisch worden verbeterd, plattegronden worden gemoderniseerd en woningen worden toegevoegd terwijl het casco intact blijft. We isoleren hier met natuurlijke materialen, passen materialen toe waarin gebruikte materialen in zijn verwerkt en hergebruiken bijvoorbeeld oude balkonhekken."

"Overigens zijn er ook kansen voor circulariteit bij bijvoorbeeld mutaties. Een voorbeeld zijn cilinders van sloten die je kunt hergebruiken, of het hout en glas wat we gebruiken voor dakramen. Of het gebruik van een circulaire keuken, waarbij je een basisframe gebruikt en slechts enkele onderdelen periodiek vervangen hoeven te worden. Er is wat dat betreft geen reden om te wachten op nieuwbouw om met circulair bouwen aan de slag te gaan."

Data

Martijn ziet veel heil in het juist gebruiken van data bij circulair bouwen: "Corporaties hebben veel data van materialen voor handen. Hier moet je slim mee omgaan. Het is belangrijk dat



“Circulariteit is een combinatie van technische en maatschappelijke uitdagingen, en vooral in dat laatste zit er verschil tussen regio’s.”

lokale vastgoedopgaves gecombineerd worden. Zo kan het ene slooproject als grondstof dienen voor een ander bouwproject. Het vastleggen van en delen van data is daarbij essentieel, en je moet niet bang zijn samenwerkingen tussen sectoren te stimuleren. Het is niet eenvoudig om zo’n kringloop op te zetten, maar wanneer dit eenmaal gemeengoed is, profiteert iedereen hiervan.”

Andere aanpak

Circulair bouwen vraagt volgens Martijn ook om een andere manier van werken. “Je hebt intern draagvlak nodig, omdat circulair bouwen om bijvoorbeeld een andere aanpak in je vastgoedsturing en waardering van materialen vraagt. Daarnaast moet je ook leren vaker terug te kijken en hiervan leren. Naoorlogse woningen zijn met bosjes gesloopt, terwijl woningen uit de jaren dertig nog ontzettend in trek zijn.

Dit is relevant omdat we nu – net als vlak na de Tweede Wereldoorlog – te maken hadden met een grote bouwopgave. We leren hieruit dat we een goede combinatie moeten maken tussen urgentie, wensen van huurders, klimaatadaptatie én toekomstperspectief.”

Volgende stap

“De eerste fase van het project is inmiddels bijna afgerond,” sluit Martijn af. “We hebben gekeken naar hoe we de proeftuin efficiënt kunnen oppakken en wat we precies willen bereiken. De komende periode willen we het project binnen deze kaders vormgeven en met architecten en ons bouwteam het circulair ontwerp ontwerpen. Binnen twee jaar willen we het project afronden, en met de geleerde lessen het circulair bouwen bij deltaWonen en de hele sector verder invulling geven.”