

Boschgaard: praktijkvoorbeeld circulair bouwen

In 's-Hertogenbosch bouwden woongroep Boschgaard en woningcorporatie Zayaz gezamenlijk 19 sociale huurwoningen met een buurtcentrum. Zo circulair mogelijk, met als radicaal leidend principe: bouwen met hergebruikte materialen en afvalstromen. De nieuwbouw is voor 90% gerealiseerd met secundaire materialen. Een gigantisch percentage ten opzichte van reguliere nieuwbouw. Dit draagt bij aan het tegengaan van klimaatverandering en grondstoffen schaarste. En is mede een versneller van het beleidsdoel om 50% circulair te bouwen in 2030.

Als gevolg van het bouwen met secundaire materialen daalde de CO2 impact drastisch naar slechts circa 20% van reguliere nieuwbouw. Tegenover elke regulier gebouwde woning staan dus vijf woningen van Boschgaard. Zonder enorme volharding was dit nooit gelukt. In deze position paper geven we vanuit onze praktijkervaring aan welke veranderingen bijdragen aan het opschalen van circulair bouwen.



1. Van: Deze colafles is 100% recyclebaar → Naar: Deze colaflex is 100% hergebruikt

Deze metafoer staat symbool voor hoe circulair bouwen meestal wordt uitgelegd. Bouwen met nieuwe materialen, die na einde levensduur opnieuw gebruikt kunnen worden. In die lange tijd tussen oplevering en sloop (>50 jaar), worden de afvalberg en grondstoffen schaarste steeds groter. De overheid moet wat ons betreft stevig op inzetten op hergebruik. Ontmoedigen van slopen van gebouwen en afdanken van materialen. En stimuleren van hergebruik. Wij introduceren daarom een nieuw denkframe voor circulair bouwen: *Deze colafles is 100% hergebruikt*.

2. Creëer experimenteerruimte tussen overheden en initiatiefnemer(s)

Bij reguliere nieuwbouw lopen processtappen achter elkaar. Simplistisch gesteld: eerst ontwerpen, dan nieuwe materialen bestellen en tenslotte bouwen. Bij een nieuwbouw zoals Boschgaard kan dat niet, omdat je niet weet welke materialen voorhanden zijn. Daarom begint dit proces met een dynamisch ontwerp. Op basis daarvan worden materialen gezocht, waarna het ontwerp vervolgens wordt bijgesteld. Dat proces – zoeken en aanpassen – loopt continu door, tot ver in de uitvoering. Als gevolg hiervan moet ook doorlopend afgestemd worden met bevoegd gezag. Welstand kon geen definitieve goedkeuring geven op het ontwerp dat niet definitief was. De vergunningverlener moest een uitzondering geven op de vereiste minimale deurhoogte in Bouwbesluit, omdat oude (sloop)deuren daar niet aan voldoen. Ook moest de bestemmingsplanprocedure opnieuw, omdat dakspanten gevonden waren waarvan de hellingshoek 5 graden afweek van het bestemmingsplan.

Dit is géén pleidooi voor een regelvrije zone. Wel vinden wij het aantrekkelijk als dit soort projecten als gezamenlijke pilot tussen rijksoverheid, gemeente en initiatiefnemers worden ingericht. Onze oproep is om een concrete mogelijkheid te bieden voor experimenteerruimte tussen overheden en initiatiefnemer(s). Een goed functionerend voorbeeld is de Crisis- en herstelwet. Daarbij kon worden geëxperimenteerd vooruitlopend op de Omgevingswet. Zo leren overheid en initiatiefnemers sneller, kunnen leerpunten verwerkt worden in wetgeving én word de slagingskans van zeer nuttige voorloopprojecten vergroot.

3. Laat het belastingsysteem aansluiten bij hergebruik

Inkopen van hergebruikte materialen is veelal goedkoper dan nieuw. Maar de factor arbeid neemt in elke processtap fors toe: het scouten van materialen, zorgvuldigere demontage, logistiek, tussenopslag, extra onderzoek en ontwerp, refurbishen en extra montagetijd. Hierdoor is Boschgaard – zeker als de enorme gratis inzet van de woongroep wordt meegerekend – fors duurder dan reguliere nieuwbouw. Een verschuiving van hoger belasten van natuurlijke hulpbronnen en significant verlagen van belasting op arbeid is noodzakelijk om dit soort projecten een kans van slagen te geven. Wij noemen het Ex'tax project als inspirerend concept. Daarnaast druk btw op hergebruikte materialen. Dat is onlogisch, omdat de btw al

eerder is betaald toen het materiaal als nieuw werd verkocht. Daardoor ontstaat een negatieve en onlogische prikkel voor hergebruik.

4. **Subsidies (ook) richten op hergebruik**

Voor circulaire woningen heeft de rijksoverheid een MIA/Vamil regeling. Daarmee krijgt de investeerder een belastingvoordeel, waarmee hogere kosten van circulair bouwen (deels) gedekt kunnen worden. Eén van de belangrijkste vereisten is dat maximale Milieuprestatie voor Gebouwen (MPG) maximaal 0,50 mag bedragen.

Tot grote ontsteltenis, bleek de maximaal vereiste MPG score bij Boschgaard onhaalbaar. Terwijl in onze ogen het project bijzonder circulair genoemd mag worden. Dit was het directe gevolg van de rekensystematiek (destijds). Hergebruikte materialen of elementen zoals kozijnen moesten namelijk als nieuw ingevoerd worden. En bij het hergebruik van de fundering telde bijvoorbeeld de vermeden sloopimpact niet (positief) mee. Daarnaast bleek bij Boschgaard dat losmaakbaarheid én hergebruikte materialen toepassen in veel situaties een onbetaalbare combinatie. De rijksoverheid zou in onze ogen bestaande en toekomstige subsidie moeten toetsen op mogelijkheden voor hergebruik. Zodoende wordt het speelveld tussen het toepassen van nieuwe en gebruikte materialen eerlijker. Wij bieden project Boschgaard aan als casus, om door te laten rekenen bij de nieuwe MPG die nu ter consultatie voorligt. Ook het doorberekenen van de werkelijke milieukosten zou zorgen voor een gelijk speelveld. Het besparen van 1 ton CO2 voorkomt minimaal € 1.500 herstelkosten voor toekomstige generaties en lagere ontwikkelingslanden. Momenteel zijn er geen regelingen vanuit de overheid om projecten die hierin écht grote stappen willen zetten te stimuleren.

5. **Risicospreiding en -deling**

Bij een regulier project verleent een aannemer garantie. Deze kent de kwaliteit van de nieuwe materialen en krijgt zelf garantie van de leverancier van de geleverde materialen. Bij hergebruikte materialen kan dat logischerwijs niet. Bij Boschgaard hebben we daarom de risico's tussen partijen verdeeld. Woongroep Woongroep Boschgaard was verantwoordelijk voor het woongenot. Architect Superuse Studios voor de esthetica. Bouwbedrijf Versteegden voor de maakbaarheid en verwerking. En Zayaz als opdrachtgever voor de toegepaste materialen. Per saldo betekent dat als opdrachtgever dus een groter risico – namelijk risico op de toegepaste materialen. En dat terwijl er geen positieve prikkel tegenover staat. Want deze bouwwijze bleek niet goedkoper dan regulier. Marktpartijen of woningcorporaties zullen niet snel geneigd zijn dit soort risico's extra te nemen, zeker niet op grote schaal. De rijksoverheid zou in eigen aanbestedingen dit risico mogelijk wel bewust kunnen aangaan, om daarmee dit type realisatie aan te jagen. Daarnaast is een vorm van risicodeling met de overheid helpend.



Contactpersonen:

- Boschgaard: Jochem Kromhout, communicatie, communicatie@boschgaard.nl
- Woningcorporatie Zayaz: Jurgen Arts, projectbegeleider, j.arts@zayaz.nl
- Superuse Studios: Jeroen Bergsma, architect, jeroen@superuse-studios.com
- Bouwbedrijf Versteegden: Mark Versteegden, directeur, markversteegden@versteegden.nl