

## **Circulair bouwen met maatschappelijk vastgoed**

Een nieuwe standaard voor hergebruik, betaalbaarheid en maatschappelijke waarde

Nederland staat voor een grote vernieuwingsopgave. Veel scholen, woningen (oa van woningcorporaties) en zorglocaties staan op de nominatie gesloopt of getransformeerd te worden. Ze voldoen vaak niet meer aan de eisen die we vandaag de dag stellen aan leefbaarheid, gezondheid, energieprestaties en veiligheid. Sloop, transformatie en nieuwbouw worden gezien als de meest logische stappen om te investeren in een gezonde omgeving voor bewoners.

Tegelijkertijd verdwijnen hierdoor grote hoeveelheden bruikbare materialen uit de keten. Beton, staal, hout, glas en installaties worden afgevoerd als afval, terwijl deze materialen technisch vaak nog uitstekend inzetbaar zijn. Daarnaast vraagt nieuwbouw om nieuwe grondstoffen, terwijl beschikbaarheid onder druk staat en de productie van bouwmaterialen voor aanzienlijke CO<sub>2</sub>-uitstoot zorgt.

Vanuit Circulair Centrum Nederland pleiten wij daarom voor een andere aanpak. Wij zetten in op een circulaire bouweconomie waarin bestaande gebouwen niet langer het einde van een levenscyclus vormen, maar het begin van een nieuwe. Door materialen hoogwaardig te hergebruiken, ketens anders te organiseren en digitalisering slim in te zetten, maken wij circulair bouwen schaalbaar, betaalbaar en toepasbaar voor maatschappelijk vastgoed. We benutten donorlocaties voor de realisatie van nieuwe (doel)locaties. In de afgelopen jaren zijn toonaangevende projecten gerealiseerd. Daarvan kunnen we leren. Opgedane kennis delen we met andere partijen zodat we op kunnen schalen en in diverse sectoren kunnen investeren in circulaire bouwprojecten. Deze aanpak vraagt om een andere manier van samenwerken, organiseren en financieren. Niet lineair, maar circulair. Gericht op waardebehoud.

## **Onze aanpak**

### **Digitalisering van materialenstromen**

Voordat gebouwen worden gedemonteerd, brengen wij materialen en onderdelen digitaal in kaart. Eigenschappen zoals afmetingen, kwaliteit, herkomst en toepasbaarheid worden vastgelegd in datasystemen.

Hierdoor ontstaat inzicht in:

- welke materialen beschikbaar zijn;
- wat de technische kwaliteit is;
- waar materialen opnieuw toegepast kunnen worden;
- welke restwaarde materialen vertegenwoordigen.

Digitalisering maakt hergebruik betrouwbaar, schaalbaar en transparant.

### **Slimme logistiek en afnamezekerheid**

Materialen worden pas gedemonteerd wanneer er een nieuwe toepassing beschikbaar is. Hierdoor beperken we opslag, transport en onnodige kosten.

Door donorlocaties en doellocaties slim aan elkaar te koppelen:

- ontstaat afnamezekerheid;
- blijven materialen in beweging;
- neemt verspilling af;
- wordt circulair bouwen economisch aantrekkelijker.

### **Ketensamenwerking als voorwaarde**

Circulair bouwen vraagt om intensieve samenwerking tussen opdrachtgevers, slopers, bouwbedrijven, producenten, logistieke partijen, financiers en kennisinstellingen.

Binnen Circulair Centrum Nederland organiseren wij deze samenwerking actief. Deelnemende partijen investeren gezamenlijk in projecten, delen kennis en ontwikkelen nieuwe werkwijzen. Daarbij horen ook nieuwe afspraken over risico's, opbrengsten en verantwoordelijkheden.

Alleen door ketenintegratie kan circulair bouwen op grotere schaal succesvol worden toegepast.

### **Nieuwe vormen van financiering en waardering**

De huidige vastgoed- en financieringsmodellen zijn grotendeels gebaseerd op lineaire bouwprocessen. Materialen worden vaak afgeschreven alsof zij na gebruik geen waarde meer vertegenwoordigen.

Wij ontwikkelen daarom methoden om:

- restwaarde van materialen inzichtelijk te maken;
- secundaire materialen financieel te waarderen;
- gebouwen circulair te financieren;
- langere levensduur van materialen mee te nemen in businesscases.

Voor maatschappelijk vastgoed biedt dit kansen. Gemeenten, woningcorporaties en onderwijsinstellingen staan voor grote investeringsopgaven en zoeken naar manieren om betaalbaarheid en duurzaamheid te combineren.



### **Van pilots naar opschaling**

De afgelopen jaren zijn diverse circulaire projecten gerealiseerd waarin materialen succesvol opnieuw zijn toegepast. Deze praktijkervaring laat zien dat circulair bouwen technisch haalbaar én economisch uitvoerbaar is.

De volgende stap is opschaling.

Daarom werkt Circulair Centrum Nederland samen met:

- ondernemers;
- onderwijs- en onderzoeksinstituten;
- maatschappelijke organisaties;
- overheden;
- woningcorporaties;
- bouw- en sloopbedrijven.

### **Thematafels als motor voor innovatie**

Om concrete projecten te ontwikkelen organiseren wij thematafels. Binnen deze thematafels maken opdrachtgevers en opdrachtnemers afspraken over samenwerking, kennisdeling en de realisatie van circulaire projecten.

### **Sociale woningbouw**

Een van de thematafels richt zich op woningbouw in de sociale huursector. Samen met woningcorporaties en partners onderzoeken wij hoe vrijkomende materialen opnieuw kunnen worden ingezet in betaalbare en duurzame woningen. Daarnaast is samen met partners de wijk van de toekomst ontwikkeld in een consortium.

### **Onderwijshuisvesting**

Daarnaast werken wij aan een aanpak voor circulaire onderwijshuisvesting. Veel schoolgebouwen staan de komende jaren voor renovatie of vervangende nieuwbouw. Juist hier liggen grote kansen voor hoogwaardig materiaalhergebruik en regionale samenwerking.

Door materialen lokaal opnieuw toe te passen:

- verminderen we CO<sub>2</sub>-uitstoot;
- beperken we grondstoffengebruik;
- versterken we regionale ketens;
- creëren we gezonde en toekomstbestendige leeromgevingen.

### **Een gezamenlijke verantwoordelijkheid**

De transitie naar een circulaire bouwconomie vraagt om samenwerking tussen publieke en private partijen. Gemeenten, woningcorporaties, waterschappen, onderwijsinstellingen en marktpartijen hebben hierin ieder een belangrijke rol.

Wij nodigen opdrachtgevers uit om samen met ons:

- circulaire projecten te ontwikkelen;
- nieuwe aanbestedingsvormen te verkennen;
- materiaalstromen beter te benutten;
- maatschappelijke waarde centraal te stellen.

Alleen door samen te investeren in nieuwe ketens en nieuwe werkwijzen kunnen we bouwen aan een toekomstbestendige leefomgeving.

### **Over Circulair Centrum Nederland**

Circulair Centrum Nederland verbindt partijen die willen bijdragen aan een circulaire bouwconomie. Vanuit praktijkervaring, innovatie en samenwerking ontwikkelen wij schaalbare oplossingen voor hergebruik van materialen in maatschappelijk vastgoed.

Samen maken wij van sloop geen eindpunt, maar het begin van nieuwe waarde.

