

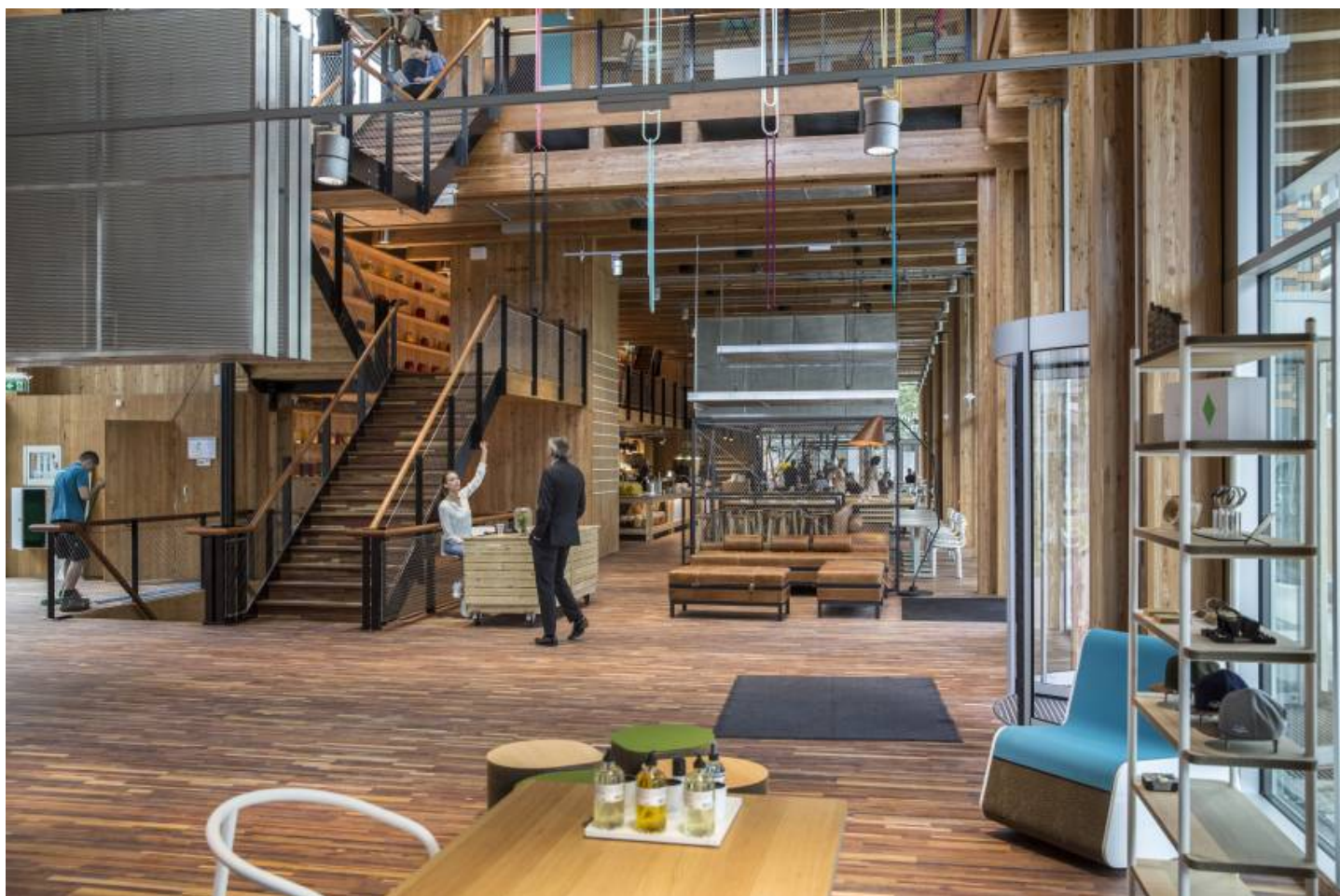
'We moeten gaan bouwen met hergebruik als leidend thema'

20-03-2018 12:30

Circulariteit is een term die je steeds vaker hoort in de vastgoedsector. Maar hoe geef je deze ideeën concreet invulling? VJ sprak met Roel Vollebregt, directievoorzitter BAM Bouw en Vastgoed Nederland, over zijn visie op de huidige manier van ontwikkelen en bouwen, de verantwoordelijkheid die ondernemingen hebben en de kansen van hergebruik.

“Circulariteit is voor mij een soort logica. We hebben een beperkt aantal grondstoffen en eindigende voorraden, maar toch willen we oneindig blijven produceren. Daar knelt het, dus moet er nagedacht worden over hergebruik en moeten we voorkomen dat we onze voorraden uitputten,” vertelt Vollebregt tegen VJ. “Daarbij vind ik ook dat we als onderneming een maatschappelijke plicht hebben en daar ook naar moeten handelen.”

Initiatieven zoals Nederland Circulair, een programma van de Rijksoverheid om Nederland in 2050 circulair te krijgen, juicht Vollebregt toe. “Het is goed om 2050 als stip aan de horizon te hebben, maar je moet oppassen dat het beste niet de vijand van het goede wordt. We moeten niet mikken om alles in één keer op te lossen, maar juist nadenken over concrete stappen die we nu al kunnen nemen.”



Circl interieur

16.000 spijkerbroeken

En dat is precies waar BAM Bouw en Vastgoed Nederland mee bezig is. De onderneming wil zowel een technologie- en servicegedreven onderneming voor professionele huisvesting zijn, evenals een premium aanbieder van woningen en woonomgevingen en hieraan gerelateerde producten en diensten. In verschillende projecten laat zij zien dat je met slimme technieken en goed nadenken over materialen, je sluitende business cases kan realiseren.

Als voorbeeld hiervan noemt Vollebregt de samenwerking met ABN Amro bij het realiseren van Circl, het nieuwe duurzame paviljoen van de bank op de Zuidas. “Bij de tekentafel is al nagedacht over de materiaalkeuze en hoe deze materialen weer hergebruikt kunnen worden. ABN Amro heeft dat goed gedaan door een gebouw te realiseren waarvan geleerd kan worden.” Daarnaast speelde creativiteit ook een rol, door bijvoorbeeld 16.000 spijkerbroeken te verzamelen die zijn gebruikt als isolatiemateriaal voor het gebouw. “Hiermee draag je enorm bij aan de bewustwording van het thema circulariteit.”

Een dienst, geen product

Vollebregt vertelt: “Je moet anders gaan kijken naar de bouw. Je levert niet een product, maar een dienst. Zoals wij bijvoorbeeld doen met BAM Energy Systems. Wij leveren complete energiesystemen voor gebouwen waarbij deze systemen ons eigendom blijven. Wij garanderen dat het zoveel jaar werkt en op een gegeven moment vervangen we het met een nieuwere versie of passen het aan. Daarmee voorkom je dat het afgeschreven wordt en naar de schroot moet. Dit betekent dat we een veel hoger servicelevel kunnen bieden aan eigenaren en gebruikers van professioneel vastgoed.”



Bajes Kwartier

Creatieve oplossingen

Maar ook op grote schaal werkt BAM aan circulariteit. Zo herontwikkelt AM in een consortium met AT Capital en Cairn de voormalige Bijlmerbajes in Amsterdam tot een duurzaam en multifunctioneel gebied, het Bajes Kwartier. "Ongeveer 98% van de voormalige Bijlmerbajes gaan we hergebruiken op één of andere manier." Ook hier spelen creatieve oplossingen een rol: tralies worden balkonhekken en celdeuren krijgen een nieuw leven als brugleuningen. "Door dit soort elementen te hergebruiken staan ze symbool voor wat we willen bereiken. Je maakt hiermee tastbaar waar je mee bezig bent." Maar niet alleen bij nieuwe woningen speelt circulariteit een rol, ook bij de huidige woningvoorraad liggen kansen.

Energiewinst

"Met het nul op de meter maken van bestaande woningen kunnen we veel energiewinst behalen. Ik heb het dan met name over rijwoningen uit de jaren '50 en '60. De verduurzaming kan efficiënt gedaan worden, door deze woningen te voorzien van goede isolatie, de nieuwste installatietechnieken en eigen energieopwekking. Hiermee krijgen zulke woningen, straten en wijken weer een toekomst," vertelt Vollebregt.

"Deze woningen verduurzamen is een enorme opgave, maar het is al een uitgekristalliseerd proces geworden bij BAM. Door gebruik te maken van slimme technieken en procesmanagement, kunnen wij maatwerk leveren. Met drones en lasers worden de huizen opgemeten en kan op een efficiënte manier CO2-uitstoot worden gereduceerd. Daarbij hebben bewoners weinig overlast tijdens de verduurzaming, maar wel een comfortabel en zuinig huis naderhand met een lagere energierekening."

Legoblokjes

Om circulariteit mogelijk te maken, is modulariteit een noodzakelijke voorwaarde, stelt Vollebregt. "We moeten anders over gebouwen gaan denken. Niet alles wordt een rijksmonument, we moeten gaan bouwen met hergebruik als leidend thema." Dat betekent volgens Vollebregt dat architecten en bouwers moeten gaan nadenken over hoe ze bestaande materialen kunnen toepassen in hun ontwerpen, maar ook dat er op een andere manier nieuwe materialen moeten inzetten.

Zo ontwerpt BAM door gebruik te maken van een zogenaamde modulaire distributiebaan. "We kunnen de kwaliteit van een project verhogen en de kosten verlagen door het aantal standaard onderdelen te vergroten. Onze modulaire distributiebaan, waarin alle voor het gebouw noodzakelijke leidingen zijn opgenomen, hebben wij als een soort digitaal legoblokje gebouwd. Door hiermee te ontwerpen, kunnen we heel flexibel bouwen en aanpassen." Als voorbeeld noemt Vollebregt het nieuwe kantoorgebouw WTC Utrecht dat BAM naast Utrecht Centraal realiseert. "Dit gebouw kenmerkt zich door verschillende huurders die wisselen en andere eisen hebben. Door modulair te bouwen wordt een gebouw flexibel en kan er aan de wensen van huurders voldaan worden."



Circl paviljoen

Voordelen modulair bouwen

Volgens Vollebregt kan een gebouw door modulair te bouwen voor 80% gelijk zijn, terwijl het uiterlijk voor 100% verschilt. Als bijkomend voordeel noemt Vollebregt het beperken van risico: “Door alles van te voren al uit te engineeren kan je besparen op ontwerpkosten, beperk je de faalkosten tot een minimum maar realiseer je ook een betere kwaliteit van je product. De bouwmaterialen worden namelijk op maat gemaakt in de fabriek. Ze hoeven alleen nog maar geassembleerd te worden op locatie.” Ook kan er grotere snelheid met monteren worden behaald en is er minder mankracht nodig om een project te realiseren. “Bouwen wordt steeds meer assembleren. We proberen zagen en op maat maken op de bouwplaats zoveel mogelijk te voorkomen. Dit draagt ook bij aan de veiligheid van werken.”

Als laatste pleit Vollebregt voor een marktplaats voor hergebruikte bouwmaterialen. “Samen met IBM hebben we onderzoek gedaan naar een zogenaamd ‘circular building platform’, waarbij we alle bouwmaterialen in Nederland in kaart brengen en op een marktplaats verhandelen. Hier zit zeker toekomst in, maar dit is alleen nuttig als iedereen meedoet. Circulair zijn kunnen we niet alleen. Wij zoeken nadrukkelijk de aansluiting in de markt.”

Kimberly Camu