

Tekst: **Margreet Koster - Text & Event** Fotografie: **Erik van der Leij - Elan Foto & Video** Fotografie 'achterzijde woningen': **Stef Oude Sanderink - Woningcorporatie De Woonplaats** Mede mogelijk gemaakt door: **Ad Struik - De BouwKlup**

Circulair bouwen in Stroinkslanden: geen 'eilandjes'!

In de wijk Stroinkslanden Enschede is zojuist een bijzonder project afgerond: zeven woningen die zoveel mogelijk circulair gebouwd zijn. We spraken met de initiatiefnemers.

De aanleiding

In september 2017 werd in de masterclass 'Circulair Bouwen' van stichting Pioneering de case Stroinkslanden behandeld. Woningcorporatie De Woonplaats gaf daarna Bouwonderneming Oude Wolbers, Ter Steege Advies & Innovatie, Gebr. Van der Geest, LKSVD Architecten, Prefab NL, Lucassen Bouwconstructies en Loohuis Installatiegroep opdracht om samen de circulaire woningen verder uit te werken en te bouwen. Het consortium ging voortvarend aan

de slag met circulaire oplossingen én een uniek contract.

De woningen

In de energiezuinige woningen worden biologische materialen toegepast. Het casco is geheel van prefab houtelementen. De bestaande dakisolatie wordt hergebruikt voor de vloerisolatie op de begane grondvloer van de oude woning. De oude fundering blijft behouden en ook de stenen bergingen

krijgen een tweede leven. De woningen zijn 'losmaakbaar' gebouwd: het casco is gescheiden van schil, installaties en inbouw. Zo kan het na verloop van tijd eenvoudig gemuteerd en uiteindelijk volledig gedemonteerd worden. Leidingplaatvloeren ontbreken. Er worden 'afgekeurde' kozijnen gebruikt. De gevelafwerking is van hout en van op kleine



v.l.n.r:
Stef Oude Sanderink (Woningcorporatie De Woonplaats), Robert de Vries (Kienhuis Hoving), Rick Brouwer (Kleissen Bouwmanagement), Martin Huiskes (LKSVD), Joke Bults (stichting Pioneering), Bas van der Geest (Gebr. Van der Geest), Berto Boeve (Loohuis Groep), Johan Riezebos (Ter Steege Advies & Innovatie), Bart Oude Wolbers (Bouwonderneming Oude Wolders),



esthetische foutjes afgekeurde plaatmaterialen die anders zouden worden gerecycled. Zo besparen de woningen bijna de helft van de CO2 uitstoot ten opzichte van vergelijkbare, traditioneel gebouwde woningen met eenzelfde energieconcept. "Pioneering was in de beginfase betrokken en zal de kennis die uit dit project komt, verder

uitrollen met o.a. werksessies", aldus Joke Bults.

De bewoners

Binnenkort worden de woningen opgeleverd. De huurders kwamen overigens niet zomaar in aanmerking. Naast de gebruikelijke inkomenseis, moesten ze 'pitchen' om uit te leggen waarom zij de ideale bewoners zijn. De nieuwe huurders hebben elkaar inmiddels ontmoet en zetten samen de puntjes op de i. Zo vullen ze met De Woonplaats en een landschapsarchitect van de gemeente Enschede het basisontwerp van de 'shared space' in. Het onderhoud pakt men gezamenlijk op en gereedschappen worden gedeeld.

Ideeën uit de pitches (o.a. gezamenlijke (moes)tuin, gft-inzameling, opvang regenwater, insectenhotel, etc.) moesten samen worden gerealiseerd.

Het contract

Verschillende partijen haakten aan bij dit traject op initiatief van de BouwKlup. Zo ook Kienhuis Hoving. Advocaat Robert de Vries (bouwrecht en commercieel vastgoed) stelde een uniek contract op met als basis:

- samenwerken;
- gezamenlijke optimalisatie van het bouwproces;
- transparante communicatie en innovatie;
- vroege waarschuwingen;
- coöperatieve geschilbeslechting (stapsgewijs).

■ **'Winnende' huurder Stroinkslanden:**
 ■ *"Al jaren kijk ik uit naar een woning die uitgaat van de gedachte dat we onderdeel zijn van de natuur en daarom de natuur niet onnodig hoeven te belasten."*



- **Bart Oude Wolbers,**
- **Bouwonderneming Oude Wolbers:**
- *We hebben de 'lessons learned' direct toe kunnen passen in andere projecten. Het smaakt dus naar meer!"*

- **Johan Riezebos,**
- **Ter Steege Advies & Innovatie bv:**
- *"Als we dit traject traditioneel waren aangevlogen, was het nooit gelukt."*

Robert: "Door voor andere uitgangspunten te kiezen en op basis daarvan afspraken te maken in het contract, kunnen risico's tijdig worden gesignaleerd en beperkt."

Bart Oude Wolbers: "Voor ons was dit een belangrijk circulair project. Het verbaasde me hoe lineair de bouw eigenlijk georganiseerd is. Het scheiden van casco en schil is zeer effectief."

Samen eruit komen

Johan Riezebos kijkt met plezier terug op het traject: "Alle betrokkenen hadden steeds de wil om er samen uit te komen, ook als het lastig werd. Zo ontstond ruimte voor creativiteit. Op alle vlakken



werkten we anders dan gewend. We leerden veel: in de toepassing van materialen, maar vooral in de samenwerking."

Stef Oude Sanderink van De Woonplaats: "De financiën waren een zoektocht in deze pilot. Een subsidie van de Provincie Overijssel gaf ruimte voor een impuls."

Eilandjes

Architect Martin Huiskes van LKSVD: "Een gedragen plan maakte het succesvol. Er is een enorme slag gemaakt in circulariteit, met een forse leercurve bij iedereen. De discussies over details waren boeiend. Deze integrale benadering kostte veel energie, ook in het ontwerpproces. De coöperatieve opstelling van

zowel de opdrachtgever als de andere partijen was plezierig. Niemand kon 'op zijn eilandje blijven'. "Vertrouwen is de basis," vult Rick Brouwer van Kleissen Bouwmanagement en Advies aan: "Dat geldt natuurlijk voor elk project, maar in dit geval legden we het ook echt vast. Het register van vroege waarschuwingen kwam elke bouwvergadering terug. Soms moet je risicovolle punten benoemen die bij een andere partij liggen. Je bent geneigd zaken in het werk op te lossen. Details maken het verschil. Moeten we bijvoorbeeld dezelfde kranen in elke woning hebben? Als je de waardes in elke fase telt wordt het haalbaar en goedkoper op de lange termijn. Die denkwijze is nieuw."

Ervaren sanitair

Hoe waren de reacties op 'tweedehands' materialen? "Positief. Hoewel het soms even schakelen was om 'sanitair met ervaring' toe te passen," aldus Stef. Johan vult aan: "Belasting toegevoegde waarde is een belangrijk financieel belemmerend punt. Btw hef je op zaken waaraan je waarde toevoegt. Bij hergebruik van materiaal voeg je veel minder waarde toe. Maar dat is niet

Een interessante follow-up van deze pilot: De BouwKlup organiseert in 2021, in samenwerking met o.a. Kienhuis Hoving een event over nieuwe vormen aanbesteden en contracten voor de bouw.



wettelijk zo geregeld." Joke vertelt: "Dit betekent een systeemverandering, Bij Pioneering brengen we in kaart wat ons belemmert om naar een circulair systeem te komen. Dat gaat over btw, WOZ-waarde, restwaardeberekeningen, etc. Wat is de échte waarde van een gebouw? Pioneering organiseert over deze 'systeemgrenzen' werksessies.

Vacuümglas

Gebr. van der Geest Schilder- en afbouwonderhoud schilderde de woningen met biobased verven, op basis van plantaardige oliën: "Beter voor het milieu, want er worden geen oplosmiddelen gebruikt," legt Bas van der Geest uit: "De verf droogt door opname van zuurstof. Wij passen dit al tien jaar toe." Over het project: "Er was alle ruimte om de nieuwste innovaties toe te passen. We kozen bijvoorbeeld bij één woning voor vacuüm glas: 100% hergebruik, hoge u-waarde, lichtgewicht, makkelijker toepasbaar, veel comfort en lage energiekosten."

Vliegwiel

Zowel binnen Oude Wolbers als Ter Steege zijn verschillende

■ **Martin Huiskes, LKSVD Architecten**
 ■ *"Torenhoge prijzen ontstaan door*
 ■ *krapte, niet omdat een gebouw*
 ■ *meer waard is. Makelaars en banken moeten hier anders naar kijken."*

afdelingen bezig met circulariteit. Johan: "Stroinkslanden maakt het tastbaar en enthousiasmeert. Die gedachte is in onze organisaties breed uitgerold." Ook binnen De Woonplaats spelen meerdere circulaire projecten. Een uitgebreide evaluatie vindt binnenkort plaats. Stef: "We lopen nu voorop in duurzaamheid en willen met deze pilot lessen leren voor de toekomst. Het is belangrijk bouwpartners te prikkelen en uit te dagen om met innovatieve ideeën te komen."

Martin: "Je ziet ook in reguliere projecten opschaalbaarheid terrein winnen. Corporaties vragen mee te denken over circulariteit. Ervaring en het juiste netwerk zijn essentieel. Een vliegwiel, dat we met elkaar in gang moeten houden."

Op naar een circulair 2050. In Enschede zijn de eerste hobbels al genomen.