

Jeffrey van 't Hof

SR. PROJECTMANAGER GEBIEDSONTWIKKELING
Gemeente Almere

“OOK EEN EENVOUDIG AMBTENAAR ALS IK, KAN DE WERELD BETER MAKEN”

“Niet alles lukt zomaar in de circulaire economie, het is gewoon innovatie”. Doorzetten is volgens Jeffrey de oplossing. Als wielrenner weet hij hoe dat is: Jeffrey zit de volgende morgen gewoon weer op de fiets als hij de avond daarvoor gevallen is. Zo pakt hij ook duurzame gebiedsontwikkeling en bouw aan. “Circulaire economie is vanzelfsprekend: het hoort tegenwoordig bij je vak. Het is durven en doen. Er komen nog generaties na ons en daar moeten we een nette wereld voor achterlaten, dus waarom zou je de aarde uitputten als het niet nodig is? We kunnen dit allemaal als je maar wilt”

“Iemand die echt geen zin heeft in verduurzaming, heb ik liever niet in mijn team. Maar dan ben je ook niet meer van deze tijd, vind ik.”



Veel ambtenaren vinden het lastig om collega's mee te krijgen in de circulaire transitie. Jij vindt dat niet zo moeilijk: hoe krijg jij dat voor elkaar?

Niet iedereen hoeft mee te zijn, de ene collega heeft er meer mee dan de ander. Ik merk wel dat veel collega's het steeds leuker vinden worden. Als je echt wilt, krijg je anderen vanzelf enthousiast. Een project wordt echt leuk als je samen met een team van verschillende specialisten je duurzaamheidsdoelen invult. In mijn team zitten doorgaans een duurzaamheidsadviseur, financieel adviseur, bouwkundige, installatieadviseur, constructeur, architect en een beheeradviseur. Je leert van elkaar, iedereen voelt zich eigenaar en je plan wordt beter van de nauwe samenwerking. Ik werk ook graag samen met duurzaamheids- of materiaaldeskundigen die weten wat er in de markt te koop is aan duurzame materialen en constructies. Kijk, iemand die echt geen zin heeft in verduurzaming, heb ik liever niet in mijn team. Maar dan ben je ook niet meer van deze tijd, vind ik. Gelukkig zien veel mensen duurzaamheid inmiddels als iets vanzelfsprekends. En als dat niet vanzelf komt, ga ik het gesprek aan.

We kunnen niet alles meteen optimaal circulair doen, maar we moeten gewoon beginnen en ervaring op doen. Je moet voor het maximaal haalbare op dat moment gaan, want als je wacht totdat jouw ideaalplaatje mogelijk is, dan kun je heel lang wachten en doe je in de tussentijd niets en doe je ook geen ervaring op. Dat betekent dus ook keuzes maken, want een project moet wel financieel haalbaar zijn en de kwaliteit zoals bijvoorbeeld architectuur moet ook hoog zijn. Soms wil ik meer, maar zit het er niet in. Dan moet ik het doen met wat op dat moment het hoogst haalbare is. Het is dan wel een stap vooruit. Een volgende keer probeer ik weer een stap verder te gaan.



Men denkt vaak dat circulaire oplossingen duurder zijn. Hoe overtuig jij collega's van circulaire oplossingen die meer geld kosten?

Bij de ontwikkeling van vastgoed werk ik samen met financiële mensen om te bepalen waar we het geld voor verduurzaming vandaan kunnen halen. Je moet met elkaar ook de financiële oplossing vinden voor je duurzame doelen. Soms heb je een extra investeringsbedrag nodig. Maar het belangrijkste is dat we verder kijken dan alleen de initiële aanschafkosten. Dat we in onze begroting de kosten voor het gebruik, onderhoud en reparatie meenemen en dat we er rekening mee houden dat onze materialen een restwaarde hebben nadat een gebouw is afgeschreven. Dat noemen we ook wel TCO (total cost of ownership) van het gehele project. Een circulair project wordt dan al gauw financieel aantrekkelijker dan het oude alternatief.

Als we aan circulaire bouw denken, denken we vaak aan nieuwbouw, maar met bestaande bouw zijn er ook veel kansen. Welke zie jij?

Zowel hergebruik, herbestemming en circulair slopen zijn belangrijke onderdelen van circulaire economie. Hergebruik en herbestemming vind ik interessant omdat je er meerdere doelen mee dient. In grote kantoorgebouwen kan je bijvoorbeeld woningen bouwen. Dan voorkom je nieuwbouw, maar je creëert wel nieuwe woningen. Dus als hergebruik technisch en financieel haalbaar is, moet je dat altijd doen. Pas als hergebruik echt geen optie is, dan moet je toch denken aan slopen en nieuwbouwen.

Hoogwaardig hergebruik van materiaal in hetzelfde gebouw of op dezelfde plek is een fantastische optie, maar ook nog een uitdaging. Dat materiaal gaat niet rechtstreeks van sloper naar



“Een circulair project wordt dan al gauw financieel aantrekkelijker dan het oude alternatief.”

bouwer, dus moet het tijdelijk opgeslagen worden. Dit zou bijvoorbeeld in grondstoffen hubs kunnen, zeker als dit proces efficiënt en betaalbaar georganiseerd wordt.

Wat zijn de circulaire principes die jullie zoveel mogelijk proberen toe te passen in nieuwbouw?

Wij hanteren bij circulaire nieuwbouw een aantal uitgangspunten:

1. Benut eerst bestaande gebouwen/materialen.
2. Gebruik zoveel mogelijk hernieuwbare materialen.
3. Minimaliseer milieu-impact van alles in het project.
4. Creëer een lange levensduur.
5. Zorg voor herbruikbaarheid van gebouw en materiaal in de toekomst.

We kijken dus zowel naar materiaalgebruik als de constructie. We willen zoveel mogelijk gebruik maken van demontabele constructies omdat we de materialen weer in zijn geheel willen kunnen hergebruiken. We zoeken dus alternatieven voor natte verbindingen zoals kit en lijm. Verder willen we weten van welke grondstoffen materialen gemaakt zijn en of het bijvoorbeeld biobased kan. Hout is een mooi biobased materiaal. Binnenkort komt de MRA Green Deal houtbouw waarin wordt vastgesteld dat 20% van de nieuwbouwwoningen van hout moet zijn gemaakt.

Het is nog niet zo eenvoudig om in te schatten welke toepassingen circulaire zijn dan anderen. Hoe kom jij daar achter?

Met handige rekentools kan je circulariteit meetbaar, toetsbaar en transparant maken. Ik gebruik vaak de [Gemeente Praktijk Richtlijnen](#) (GPR). Met GPR wordt de totale duurzaamheid van een gebouw aangetoond op vijf duurzaamheidsprestaties: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. In de nieuwe [GPR 4.4](#) wordt ook circulair beter uitgewerkt en doorgerekend.

Met de [Circulariteits Prestatie Gebouw-index](#) (CPG) kan je ook circulariteit expliciet meetbaar maken. Deze CPG is onderdeel van de GPR. Er zijn ook andere wetenschappelijk onderbouwde rekenmethodes, zoals [Breeam](#) van de Dutch Green Building Council. Bij de bouw van een modulair gebouw, gebruiken we de [Building Circularity Index](#) (BCI). Het voordeel van deze index is dat je er ook uithaalt voor hoeveel procent een gebouw of module in dit geval circulair is.

Veel ambtenaren denken dat het veel extra werk en geld kost om circulaire standaarden toe te passen of zijn bang dat de markt er nog niet klaar voor is. Wat zijn jouw ervaringen?

Het toepassen van zo'n rekenmethode is niet ingewikkeld en ik maak vaak gebruik van een duurzaamheidsexpert bij aanbestedingen en eigen ontwikkelingen. De inzet van zo'n expert kost maar een fractie van de totale investering, dat valt in de gehele begroting van vaak vele miljoenen voor een gebouw of woningen eigenlijk weg. De investering in zo'n expert zal financieel het project de das niet om doen. Sterker nog, het kan zelfs tot een gunstigere business case leiden.

“Marktpartijen willen en kunnen echt wel duurzaam bouwen. Er is best veel kennis bij deze partijen.”



Verschillende ontwikkelaars, aannemers, constructeurs en architecten werken zelf al met circulaire rekentools. Als je om duurzame alternatieven vraagt zie je dat die externe partijen zelf ook gaan zoeken en rekenen. Het is mijn taak om kritische vragen te stellen en hen daarmee te stimuleren het maximale eruit te halen qua duurzaamheid. Marktpartijen willen en kunnen echt wel duurzaam bouwen en hebben daar steeds meer kennis van. In onze aanbestedingen beschrijven wij duidelijk onze duurzame doelen, maar niet in detail. Als je zelf gaat bepalen welk materiaal er bijvoorbeeld gebruikt moet worden, haal je alle creativiteit en innovatie weg bij de markt. Je moet partijen juist stimuleren en ruimte geven om zelf te innoveren en circulaire producten te ontwikkelen. Zij zijn tenslotte toch meestal verder in innovatie dan ambtenaren.

Dat de marktpartijen echt met dit onderwerp bezig zijn blijkt bijvoorbeeld uit de competitie “So you think you can BUILD” waar woningbouwcorporaties marktpartijen uitdaagden om betaalbare innovatieve woningen te ontwikkelen. [De winnaars](#) ontwierpen circulaire, sociale en middenhuursegment woningen. De gebouwen en de losse onderdelen zijn demontabel en opnieuw her te gebruiken. Het concept heeft gemeenschappelijke ruimtes die ontmoetingen faciliteren tussen bewoners, modulaire gevelsystemen, grondstoffen uit slooprojecten en zoveel mogelijk biobased materialen. De winnaars werken met circulair beton en met wanden van CLT (hout). De eerste concepten worden ontwikkeld in Almere en Amsterdam.

Ambtenaren vinden het vaak spannend om nieuwe nog niet eerder toegepaste circulaire oplossingen te omarmen. Hoe ga jij om met het gevoel dat je extra risico loopt?

Je weet voor nieuwe duurzame materialen in bijvoorbeeld de openbare ruimte niet altijd hoe lang die exact meegaan. Er zijn echter wel altijd technische beoordelingen van nieuwe materialen beschikbaar, dus daar kan je als gemeente een eigen afweging in maken. Ook hier geldt dat je soms gewoon moet uitproberen. Pionieren en een beetje lef hebben.

Je hebt veel meer invloed op de circulaire ontwikkeling van gemeentelijk vastgoed dan vastgoed dat je niet in eigen beheer hebt. Waar zitten de verschillen?

Bij gemeentelijk vastgoed zoals dorpshuizen, sportcomplexen en gemeentehuizen heb je regie op het hele proces, dus kan je vergaande plannen bedenken. Je kan pionieren en experimenteren. Zoals gebouwen die volledig zelfvoorzienend zijn in energie of volledig circulair in materiaalgebruik. Gemeenten moeten het goede voorbeeld geven, want als je duurzaamheid vraagt van de markt, van je ondernemers en van je inwoners, moet je jouw eigen vastgoed minstens zo duurzaam ontwikkelen. Je moet wel durven als gemeente. Bestuurlijke ambitie helpt daarbij, maar die ambities moeten uiteindelijk wel in de praktijk ingevuld worden en dus ook weer haalbaar zijn.

Maar als je vastgoed niet in eigen beheer hebt, kun je ook nog veel proberen te bereiken met de uitgifte van grond. We stellen eisen aan het vastgoed dat op die grond komt en dus kan je ook eisen voor duurzaamheid en circulariteit stellen. Los van het vastgoed proberen wij het hele gebied duurzaam te ontwikkelen. Onlangs hebben we bijvoorbeeld kavels uitgegeven aan particulieren met een minimale GPR-score voor de woning die zij gaan bouwen. Dit wordt ook door andere gemeenten al gedaan, maar voor Almere was dit nieuw. Zo neem je ook je inwoners mee in duurzame en circulaire ontwikkelingen.

Waar kan je bij gebiedsontwikkeling aan denken als het om duurzaamheid gaat?

Gebiedsontwikkeling en duurzaamheid gaan hand in hand. Je wijk kan nog zo circulair gebouwd zijn, als je daarmee een natuurgebied om zeep helpt bereik je alsnog niets. Bij gebiedsontwikkeling gaat het om hele wijken, dus ook om scholen, recreatieve ruimte en winkelcentra. Dan moet je onder andere ook mobiliteit, klimaatadaptatie, ecologie, gezondheid en de hele infrastructuur van de wijk meenemen in je plan. Die thema's kan je zo duurzaam en circulair mogelijk inrichten. Denk daarbij aan een autoloze wijk, een voedselbos of een ander vorm van stadslandbouw. Of aan gebouwen die zelfvoorzienend zijn in energie en die je helemaal uit elkaar kan halen en ergens anders weer kan opbouwen.

Je kan ook natuurinclusief gaan bouwen. Dan integreer je de natuur in je (bouw)project door flora en fauna een plek te geven in je wijk. Verschillende gemeenten zijn bezig om natuurinclusief bouwen inzichtelijk, meetbaar en toetsbaar te maken. Voor een specifieke wijk, deel van de stad of ontwikkeling wordt dan naar de mogelijkheden van natuurinclusief bouwen gekeken. De gemeente Amsterdam heeft daarvoor een specifiek handboek ['Natuurinclusief bouwen en ontwerpen'](#) gemaakt.

“Je moet vooral durven vragen, want wat je niet vraagt krijg je sowieso niet.”

Jij vindt het een ongelooflijk leuk spel: zo veel mogelijk circulaire economie toepassen in de ontwikkeling van een gebied en in vastgoed, Hoe ziet dat spel eruit?

Het begint bij een goed stedenbouwkundig programma van eisen waarin onze duurzame eisen en wensen staan. Het is geven en nemen maar projectontwikkelaars en aannemers willen tegenwoordig echt wel. Je moet vooral durven vragen, want wat je niet vraagt krijg je sowieso niet. Een ontwikkelaar of aannemer laat het echt wel weten als je te veel vraagt, maar je moet het maximale eruit zien te halen en samen op zoek gaan naar de beste alternatieven en oplossingen.

Ook in de onderhandelingen blijf ik samen met het team scherp op de gestelde duurzame doelen. Zodat het niet bij circulaire plannen blijft in de aanbesteding maar het project daadwerkelijk circulair wordt opgeleverd. Na oplevering willen wij aangetoond zien dat de vooraf overeengekomen duurzaamheid of circulariteit is gerealiseerd. We laten bijvoorbeeld een GPR rapport opmaken om te checken of het resultaat voldoet aan de contractvoorwaarden. Dat is vaak moeilijk om te bepalen en zo'n rekentool als GPR helpt daarbij. Het is wel lastig om achteraf aangetoond te krijgen wat werkelijk is gerealiseerd, maar het houdt ons allemaal scherp. Dit hele spel vind ik inderdaad erg leuk en als je dan samen ook nog iets kan ontwikkelen waarbij je de wereld een beetje verbetert, is dat natuurlijk hartstikke mooi.

Waar heb jij je circulaire kennis opgedaan?

Je moet gewoon ergens beginnen en al doende leer je. Als je te weinig van duurzaam- of circulair bouwen afweet, moet je kennis gaan halen. Met een uurtje googelen op een bepaald thema kom je echt al een heel eind. Je leert ook veel van vragen stellen aan marktpartijen, aan een expert, een constructeur of bijvoorbeeld een architect. Soms kom je er later achter dat de duurzaamheidsdoelen in een aanbesteding scherper hadden gekund, of dat er betere alternatieven waren geweest voor materialen. Maar wachten totdat je ideale project gerealiseerd kan worden is vaak heel lang wachten. En dan doe je in de tussentijd niets en leer je ook niets. ●

Gemeente Almere



platforms

De Circulaire Bouweconomie

De Circulaire Bouweconomie staat bomvol nieuws, kennis, handvatten en inspiratie over circulaire bouw in alle soorten en maten.



Cirkelstad

Cirkelstad is hét platform voor koplopers in de circulaire en inclusieve bouwsector. De Cirkelstad richt zich op circulair en inclusief beleid, inkoop en ontwerp en circulaire en inclusieve realisatie van bouw en sloop.



Platform CB23

Op zoek naar goede partijen voor je circulaire bouwproject? Platform CB'23 verbindt partijen met circulaire ambities aan elkaar, zowel in de GWW-sector als in de woning- en utiliteitsbouw.



Duurzaam gebouwd

Voor beslissers in bouw en vastgoed biedt Duurzaam Gebouwd netwerk, kennis, events en marktinformatie over duurzaam bouwen. Zoals de kennisbank Circulair Bouwen.



Dutch Green Building Council

De Dutch Green Building Council helpt Nederland om de gebouwde omgeving in hoog tempo toekomstbestendig te maken en heeft een uitgebreid programma circulair bouwen.



Drenthe woont circulair

Drenthe experimenteert volop met circulair bouwen van sociale huurwoningen. Laat je inspireren op Drenthe Woont Circulair.



New Horizon

New Horizon werkt met urban mining hard aan de transitie naar een circulair economisch model door het leveren van circulaire bouwmaterialen.



C-Bèta

C-Bèta is gespecialiseerd in circulaire gebiedsontwikkeling en focust op duurzaam functioneren van gebouw en gebied. Daarnaast is dit een heerlijke circulaire werk-, expositie- en evenementenplek. Exclusief voor circulair bevlogen mensen!



handvatten

RVO

Wil je circulair bouwen, maar weet je niet hoe? Dit stappenplan circulair bouwen helpt je op weg.



Circulaire Bouweconomie

Aan de slag met circulaire woningbouw: met deze praktische vuistregels en inspirerende voorbeelden voor circulair bouwen maken opdrachtgevers en opdrachtnemers in de woningbouw een vliegende start!



In de publicatie 'Circulaire gebouwen: strategieën en praktijkvoorbeelden' vind je naast circulaire theorieën, strategieën, waardecreeatie en verdienmodellen ook interviews met koplopers en praktijkvoorbeelden.



Ben je nieuwgierig naar wat er in Nederland allemaal circulair gebouwd wordt? Je vindt alle circulaire bouwprojecten op deze kaart.



Gemeente Amsterdam

In deze 'Roadmap Circulaire Gronduitgifte' staat uitgebreide informatie over wat circulair bouwen concreet inhoudt en hoe je circulair bouwen kwantitatief en kwalitatief kan meten.



Speciaal voor iedereen die natuur-inclusief wil bouwen: een lekker concreet handboek met superhandige tips voor natuurinclusief bouwen en ontwerpen.



New Economy en Spaak CS

Spaak Circular Solutions en New Economy hebben onderzocht wat de meest geschikte circulaire isolatiematerialen zijn vanuit duurzaamheids, milieu- en financieel oogpunt. Benieuwd welke materialen dit zijn? Lees deze verkenning circulaire isolatiematerialen.



Platform CB'23

De Leidraad Circulair Ontwerpen biedt handreikingen en tools, zoals ontwerpstrategieën en randvoorwaarden, om circulair ontwerpen gemeengoed te maken.



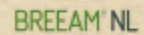
Madaster

Madaster is het kadaster voor materialen. Hier worden gebouwen geregistreerd inclusief de materialen en producten die zich in het gebouw bevinden. Dit maakt hergebruik eenvoudiger, stimuleert slim ontwerpen en elimineert afval.



BREEAM-NL

Met BREEAM-NL kan je jouw duurzame project certificeren.



rekentools

Duurzame Bouw Calculator

Met DuBoCalc bereken je snel en eenvoudig de milieukosten van je ontwerpvarianten.



Building Circularity Index Gebouw

Met BCI Gebouw maak je circulariteit van een te bouwen of bestaand gebouw meetbaar.



Gemeentelijke Praktijk Richtlijn

Met GPR toon je de totale duurzaamheid van een gebouw aan. In de nieuwe GPR 4.4 is circulariteit toegevoegd!

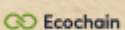


EcoChain

De milieukostenindicator (MKI) vat alle milieueffecten samen in één score en wordt uitgedrukt in euro's. Maar waarvoor wordt de MKI gebruikt? En hoe wordt het berekend?



De Milieuprestatie Gebouwen (MPG) geeft de milieuprestatie van een gebouw weer in één enkele score, uitgedrukt in euro's. Waarom is de MPG zo belangrijk? En hoe bereken je de MPG?

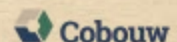


inspiratie

Cobouw

Vlees eten is desastreus, de huidige manier van bouwen ook

In dit artikel wordt glashelder uitgelegd wat er mis is met de gangbare manier van bouwen en waarom een circulaire bouwtransitie nodig is.



De Correspondent

Als we zo doorbouwen hebben we straks geen planeet meer

Door het gebruik van eindige grondstoffen is de bouw op dit moment per definitie niet duurzaam. Dat kan en moet anders, lees je in dit artikel.

