



## Drenthe Woont Circulair: Een unieke mogelijkheid om te experimenteren in de praktijk

Met Drenthe Woont Circulair willen de Drentse woningcorporaties fundamentele veranderingen brengen in de manier van bouwen en exploiteren. Gezamenlijk zijn ze de uitdaging aangegaan om circulaire sociale huurwoningen te ontwikkelen. Woningen die betaalbaar, herhaalbaar en opschaalbaar zijn. Dat doen de corporaties samen met marktpartijen. Corporaties en markt hebben zich verenigd. Driekwart jaar na de selectie maken we de voorlopige balans op met het Circulair Toekomst Consortium, dat is gekoppeld aan Woonservice.

Het Circulair Toekomst Consortium bestaat uit Trebbe Bouw, LKSVDD Architecten, Reinten Infra, Dusseldorp, Prachtig, Avebe en VIAC. Het werd gekoppeld aan woningcorporatie Woonservice en gaat in Valthermond (gemeente Borger-Odoorn) nieuwbouw realiseren van 7 of 8 woningen voor kleine huishoudens. Met drie van de deelnemers in deze pilot - Michel Jager (programmamanager nieuwbouw bij Woonservice), Martin Huiskes (architect bij LKSVDD) en Paul Vink (directeur adviesbureau installatietechniek en bouwfysica VIAC) - ging BihN-hoofdredacteur Jurriën Hendriks eind september in gesprek. Wouter Huiskes (directeur Trebbe Bouw) deed zijn inbreng schriftelijk; hij moest helaas op het laatste moment verstek laten gaan vanwege een corona-contactonderzoek.

📍 **‘Een beweging op gang brengen die zich uitbreidt als een olievlek’**  
- Wouter Huiskes

### Speeddaten en matchmaking

Liefst 34 consortia leverden hun visie aan voor Drenthe Woont Circulair (DWC). Na een anonieme selectie in november 2019 bleven er uiteindelijk 10 consortia over, die op 27 november pitchten in De Nieuwe Kolk in Assen. Een jury van naam en faam koos de zes nu overgebleven consortia. Daarna gingen zij letterlijk op speeddate met de Drentse woningcorporaties. ‘Dat was van beide kanten wat onwennig’, vertelt Jager. ‘Maar na die dates wisten we wel met welke

partijen we een click hadden.’ De speeddates mondden uit in een wederzijds ‘ja’ van het Circulair Toekomst Consortium en de in Westerbork gevestigde woningcorporatie Woonservice.

### Drijfveren

De afkorting van Circulair Toekomst Consortium is CTC. Wat niet geheel toevallig ook staat voor “cut the crap”. Huiskes: ‘We zijn een consortium van bedrijven die écht vinden dat het anders moet.’ Dat “anders” gaat dan met name over het oplossen van systeemfouten. Ze zien in Drenthe Woont Circulair een unieke mogelijkheid om te experimenteren in de praktijk, waarbij alle partijen, inclusief bewoners, betrokken zijn. Huiskes: ‘We hopen dat we door de schaal van DWC een beweging op gang gaan brengen die zich uitbreidt als een olievlek. En dat we als maatschappij zien dat het anders kan en moet.’ Voor Huiskes is de manier waarop in Nederland de sociale woningbouw is georganiseerd een vorm van beschaving, met betaalbaarheid als belangrijk aspect. ‘Ik denk dat betaalbaarheid voor zowel bewoner als eigenaar toeneemt door een andere manier van wonen te introduceren. Bijvoorbeeld door enerzijds de woningen zoveel als mogelijk installatieloos te maken, anderzijds energiebesparing door gedragsverandering te bevorderen.’





### Laaghangend fruit

Volgens architect Huiskes zijn er enorm veel hobbels op de weg naar 100% circulaire bouw. 'Overheid, financieringsconstructies, bewustzijn... een heleboel zaken zijn nog niet zover. Onze visie is vooral: zorg ervoor dat er in de transitie dingen veranderen.' Als voorbeeld noemt hij de losmaakbaarheid. 'Voor bewoners is het nu dikke ellende als hun badkamer vernieuwd moet worden. Of als kozijnen moeten worden vervangen. Zorg ervoor dat je dat soort dingen er eerst uithaalt. Uiteindelijk is dit het laaghangend fruit om na 2030 voor die 50% circulariteit te gaan.'

### Investeren aan de voorkant

Installatieadviseur Paul Vink: 'Ik had mezelf de opdracht gegeven om mijn bedrijf overbodig te maken.' Hij doelt erop dat er geen installatietechniek meer nodig is. Hij meent dat serieus, want 'als je niet verandert, blijven we doen wat we altijd deden.' Zover is het voorlopig nog niet. 'Er moet toch wat stroom uit de stopcontacten komen, het moet nog steeds een beetje warm worden.' Hij vindt ook dat je meer naar de totale looptijd van een woning moet kijken, dan sec naar de investering van dag één. 'Aan de voorkant moet je dan misschien wat meer doen, om aan het eind van de rit goed uit te komen.' Voor Jager is dat ondertussen ook wel een logisch verhaal. 'We zouden het kunnen verantwoorden dat we nu meer investeren, zodat we minder aan onderhoud uit hoeven te geven. Het is een zoektocht, want we zijn ook gebonden

aan onze eigen waarderingsmodellen. We hangen natuurlijk veel beslissingen op aan ons afschrijvingsmodel. Terwijl je er anders naar zou moeten leren kijken om stappen vooruit te kunnen maken.'

### Meervoudig waardenmodel

Dat is precies waarmee de DWC-verkennersgroep "meervoudige waardenmodellen", waarin onder meer Huiskes en Huiskes deelnemen, zich bezighoudt. Zij onderzoeken hoe je van een enkelvoudig naar een meervoudig waardenmodel kunt komen, waarin naast financiële waarde ook andere waarde - maatschappelijke, ecologische, duurzaamheids- en gezondheidswaarde - gekwantificeerd kan worden. Om zo de stap te maken van businesscase naar valuecase. Huiskes: 'Het huidige systeem belemmert een meervoudig waardenmodel. Daarom is draagvlak nodig van vanuit de politiek, corporaties en de toezichhouders.'

Het moet een waardenmodel worden om circulair bouwen te stimuleren, gebaseerd op kasstromen van alle belanghebbenden: van bewoner tot corporatie, architect, adviseur en bouwer. Architect Huiskes: 'Er zijn maar weinig aannemers die mee willen in dit soort denkrichtingen, maar

Wouter Huiskes durft ook zijn eigen verdienmodel ter discussie te stellen. Dat doet Paul Vink trouwens ook, door weinig installaties te willen maken.' Huiskes legt uit dat het bij

**'Er anders naar  
leren kijken  
om stappen vooruit  
te kunnen maken'**

**- Michel Jager**

dit model gaat om aspecten als veiligheid, sociale cohesie, gezondheid, energiezuinigheid, et cetera. 'Al die aspecten doen iets met die kastromen. Een gemeente heeft bijvoorbeeld een potje "handhaving". Als wij de woningen en de omgeving veiliger maken, dan hoeft dat potje minder aangesproken te worden. Als we heel gezonde woningen maken, hoeft de zorgverzekeraar minder uit te keren.' Vink vindt het mooi om hierin te worden meegenomen, en dat ze 'in zijn beperkte wereld van installaties en bouwfysica' worden gestimuleerd om hierover na te denken. 'We moeten veel meer van elkaar begrijpen!'

### Passiefhuis als oplossing?

Is een passiefhuis dan een oplossing voor circulair wonen? Huiskes vindt de principes die hieraan ten grondslag liggen, heel waardevol. 'Maar wil je van een complete woning een thermosfles maken? Veel mensen hebben het raam 's nachts open staan, dan prik je elke nacht je woning lek.' Hij meent dat je op een andere manier moet omgaan met isoleren, door gezoneerd te isoleren en bijvoorbeeld ruimtes met een andere behoefte en beleving van behaaglijkheid - zoals slaapkamers - minder te isoleren en ervoor te zorgen dat deze op het noorden liggen. 'Dus ook op een andere manier logistiek in de woning organiseren.' Ook

Vink waardeert het gedachtegoed achter het passiefhuis en vraagt zich af wat wij de afgelopen decennia hebben gedaan. 'Er is zoveel regelgeving! Is dat nog voor de mens, of om de instituten in stand te houden? Negen van de tien mensen stoken niet in de slaapkamer. Maak er dan gewoon geen verwarming!'

### Bewonersgedrag

De ervaring met nul-op-de-meter-woningen maakt duidelijk dat het energieverbruik alles te maken heeft met bewonersgedrag. Jager: 'Als een bewoner elke dag een half uur doucht, is het geen NOM-woning meer.' Huiskes denkt dat je een bewoner wel bewust kunt maken, maar zoekt de oplossing ook aan de ontwerpkant: 'Een van onze ontwerpstrategieën is om gebouwen zo installatie-arm mogelijk te maken, en meer gebruik te maken van bouwfysische en natuurkundige principes.' Vink vertaalt dat naar de praktijk: 'Kijk bijvoorbeeld naar hoe de zon zich 365 dagen



**'Laat lokale factoren meetellen in het ontwerp'**

**- Paul Vink**

gedraagt, en maak gevels zó dat de zon geen overlast geeft als hij hoog staat. Laat lokale factoren meetellen in het ontwerp. Je kunt hier - vanuit de architectuur - op inzetten. Een luik voor het raam, toepassing van een zonneluifel,

maar ook bomen voor de gevel: dat kost minder energie dan mechanische koeling.' Jager vat het samen: 'Dan maak je dus gebruik van de kracht van de natuur.'





### Programma op een A4'tje

Bij een normaal project met een normale uitvraag was het startsein vermoedelijk al lang gegeven. Huiskes: 'We nemen bewust de tijd - maar houden toch de gang erin. Woonservice heeft - heel knap! - het programma van wensen op een A4'tje neergelegd.' Inmiddels ligt er voor het project in Valthermond een basisontwerp, afgestemd op het werken met biobased materialen. Er zijn grote overstekken ingetekend om de gevel te beschermen. 'Daardoor kun je materialen als leem of stro gebruiken, zodat deze veel minder blootstaan aan de invloeden van weer en wind.' Een zonneshoorsteen is ook onderdeel van het ontwerp. 'Heel vernuftig', aldus Vink. 'Je maakt gebruik van het natuurkundige principe dat warmte stijgt. Zo ontstaat er een natuurlijke trek, waardoor je kunt ventileren.'

### Leren van elkaar

In het consortium doen partijen mee met diverse achtergronden. Hoe leren zij van elkaar? Jager denkt dat het leren van elkaar inherent is aan de manier van samenwerking. 'We zien elkaar niet als opdrachtgever en opdrachtnemer, het oude denken moet je loslaten.' Huiskes heeft ondervonden dat er grenzen overwonnen moeten worden, bijvoorbeeld door op een andere manier naar vastgoed te kijken. 'Een oude arbeiderswijk

kent vaak sociale cohesie, daar ga je anders mee om dan een gribuswijk die al bijna uit elkaar valt. Die laatste kun je afbreken, dan kijken wat je nog met de materialen kunt doen. Maar in de arbeiderswijk krijg je de sociale cohesie niet terug als je sloopt en nieuw bouwt. Een corporatie zou dus op een andere manier de waarde moeten bepalen, dan alleen te zeggen: "het is oud, we hebben er veel onderhoud aan".'

Een haalbare eerste stap richting circulair bouwen zou het aanscherpen van de MPG (milieuprestatie gebouwen) kunnen zijn, meent Huiskes. 'Kijk dan eens wat de markt gaat doen. Je moet dan dus andere materialen toepassen, dus minder beton, minder staal, minder aluminium.' Vink legt de vinger op een zere plek: 'We moeten ook betaalbaar wonen realiseren.' Volgens Huiskes wordt de weg echter heel anders wanneer er meer waarde wordt toegekend aan het eindproduct. Jager valt hem bij: 'We weten dat we - als we doorbouwen zoals we nu bouwen -, steeds meer schaarste aan grondstoffen krijgen, die daardoor steeds duurder worden. Dan kunnen we het ook niet betalen. Je moet toch ergens beginnen met een verandering. Dus we kijken naar materiaalgebruik, én we kijken naar een andere waardering.'

## De pilot

Het pilotproject van Woonservice behelst de nieuwbouw van 7 à 8 woningen in Valthermond voor 1- en 2-persoonshuishoudens. 'We willen graag dat de mensen die hier gaan wonen, enthousiaste ambassadeurs zijn en hun verhaal willen vertellen.' Huiskes: 'Mensen moeten het wel leuk vinden, en ook kunnen omgaan met installatie-arm wonen.' Vink wil daarom iets maken wat gebruiksvriendelijk is, wat dus weinig tekst en uitleg nodig heeft. 'Als je iets maakt wat intuïtief is, dan heb je niet veel woorden nodig.' Hij heeft het voorbeeld voor ogen van woningen die door Harmer in Estland worden gemaakt. 'Daar zit één A4'tje bij hoe het huis werkt, razendknop!'

De plannen zijn nu zó ver gevorderd, dat het tijd wordt om weer met de buurt in gesprek te gaan om feedback op te halen. Jager: 'Het schetsontwerp dat er nu ligt, gaan mensen niet verwachten.' De plannen behoeven inderdaad enige uitleg, zelfs onder de eigen consortiumleden. Zo moest Vink binnen zijn eigen organisatie uitleggen wat de architect met zo'n zonneshoortsteen wilde. 'Het vergde wat overredingskracht, want men is het niet gewend. En de animo onder fabrikanten om aan zo'n kleine pilot mee te doen, is niet erg groot. Men bedenkt niet dat dit een entree kan zijn om bij andere partijen het verhaal over de Bühne te brengen. Maar... we hebben een fabrikant gevonden die het heel leuk vindt!'

## Slim slopen en bouwen

'Circulaire sloopmaterialen vormen een compleet nieuwe markt', aldus Jager. 'In een werkgroep, over alle consortia en alle pilots heen, kijken we naar hoe we die stromen kunnen organiseren zodat er ook daadwerkelijk grondstoffen uit sloopwoningen weer gebruikt kunnen worden in nieuwe woningen, zonder dat ze allemaal als puin onder de weg terecht komen.' Huiskes: 'Je zult een sloper (oogster) mee moeten nemen in de mate van losmaakbaarheid. Hij weet hoe hij het uit elkaar moet halen. Wij weten wel dat we bij het bouwen de volgorde goed in de gaten moeten houden en dat je slimme dingen moet doen. Het kan

maar zo zijn dat je, met een kleine verandering in je ontwerp, kunt voorkomen dat je een extra bouwkraan nodig hebt. Dan heb je in één keer een enorme milieuwinst te pakken.'

## Opschaalbaar

Het mooie van deze pilot is dat het een proeftuin is, vindt Huiskes. 'Je durft dingen aan de opdrachtgever voor te stellen. Bijvoorbeeld geen beganegrondvloer maken, maar een vloer met klinkertjes op zand.' Jager herhaalt nog eens het credo van Drenthe Woont Circulair: 'Het moet haalbaar, betaalbaar en opschaalbaar zijn. Dus wat we nu doen, moeten we ergens anders nog een keer kunnen doen.' Volgens Huiskes zijn de ontwerpprincipes in ieder geval opschaalbaar. 'We kunnen aantonen dat we met heel weinig installaties iets kunnen doen, en dat die grote overstek - die iedereen leuk vindt, maar te duur - een enorme besparing geeft op onderhoud.'

## Trots

Waar zijn de partijen het meest trots op, als het gaat om dit project? Voor Huiskes is het de manier van samenwerken, 'met een corporatie die onze ideeën serieus wil overwegen.' Jager waardeert de open houding van de partijen, en de manier waarop ze samen de zoektocht aangaan: 'We hebben allemaal een puzzelstukje in onze handen en samen leggen we de puzzel, maar we weten nog niet hoe die eruit ziet.' 'Het is mooi dat je kunt bijdragen aan het succes van een ander', aldus Huiskes. Vink vindt het bijzonder hoe het team zich gaandeweg heeft ontwikkeld. 'Onze belemmeringen en de vooroordelen die we hadden, zijn voor een groot deel weggenomen.'

Martin Huiskes besluit dit lunchgesprek met een statement: 'Je beweegt en beweegt en beweegt, en uiteindelijk kom je ergens. We moeten meer in beweging zijn om op een hoger niveau te komen, en niet alles vast willen leggen in getallen en rekenmethodieken, alleen omdat we daar allemaal graag aan willen vasthouden en het willen beredeneren. Juist de kaders die we onszelf opleggen, moeten worden afgebroken.'



**'Juist de kaders die we onszelf opleggen, moeten worden afgebroken'**

**- Martin Huiskes**