

---

# VASTGOEDBEHEER

---

CORPORATIES & CIRCULARITEIT



## VOLKSBELANG

In deze uitgave gaan we in op de mogelijkheden van circulair vastgoedbeheer voor corporaties samen met de in 2023 bekroonde Circular Hero, Paul Terwisscha, directeur bestuurder van Volksbelang Helmond.

## Wat betekent circulair vastgoedbeheer voor Volksbelang Helmond?

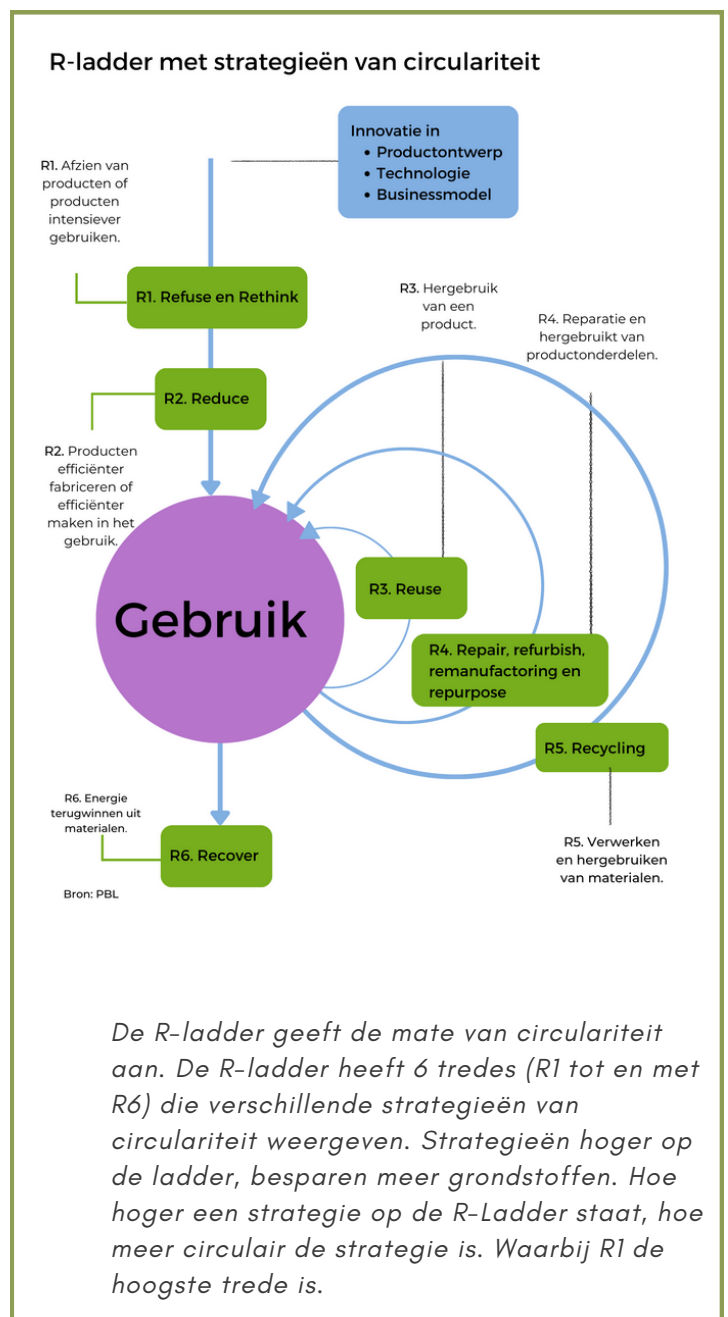
Volksbelang werkt met het principe van Total Cost of Ownership. Dit betekent dat er niet alleen gekeken wordt naar de marktprijs van materialen en producten, maar ook de schaduwkosten inzichtelijk worden gemaakt. Een corporatie is verantwoordelijk voor het gebruik van veel materialen, die allen een verschillende belasting op het milieu hebben. De Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) maakt onder andere inzichtelijk wat de CO<sub>2</sub>-uitstoot van dat materiaal is over de volledige levenscyclus. Dat betekent dus de productie, assemblage, transport, verwachte levensduur en eventuele hergebruiksmogelijkheden. Op deze manier krijgen we inzicht in hoe waardevol een steen, kozijn of volledige woning is.

Uiteindelijk moeten we met z'n allen de CO<sub>2</sub>-uitstoot flink verlagen om de duurzame transitie in werking te stellen. Circulariteit is daarbij een slimme manier om respectvol en efficiënt met je materialen om te gaan en tegelijk ook de CO<sub>2</sub>-uitstoot te verlagen.

Dat betekent dat we ons bewust moeten zijn wat we al circulair doen in ons vastgoedbeheer. Als corporatie ben je inherent al bezig met een aantal circulaire praktijken. Zo probeer je als corporatie altijd zo goed mogelijk en lang mogelijk gebruik te maken van dat wat je al hebt. Zonder dat dit afbreuk heeft op de bruikbaarheid en service

die je in de plaats daarvoor mag verwachten. In het vastgoedbeheer betekent dit dat je kijkt naar levensduurverlenging door onderhoud voor je vastgoed optimaal in te plannen. Op die manier blijf je hoog in de R-ladder waardoor spullen hun waarde zo veel mogelijk behouden en er minder grondstoffen nodig zijn voor de woningen die wij aanbieden.

Optimalisatie van ons vastgoedbeheer is goed voor de financiën en voor de impact voor het milieu.



**Je bent Circulair Hero 2023 geworden waarvoor van harte gefeliciteerd: Hoe hebben jullie ingezet op circulariteit de afgelopen periode, wat heeft geleid tot deze mooie prijs?**

Ik ben sinds 2,5 jaar actief als directeur bestuurder bij Volksbelang Helmond, maar al langer geëngageerd met het thema circulariteit. De vraag was hoe gaan we ons circulariteit eigen maken en hoe gaat dit onderwerp in ons DNA zitten? Dat was een nieuwe uitdaging voor mij, zeker bij een organisatie die onder verscherpt toezicht stond met een krappe portemonnee.

Een lastige uitdaging is altijd waar je het beste kan beginnen. De circulaire economie bestaat uit ontzettend veel componenten en vergt verandering op vele fronten. Dit maakt het zeker niet gemakkelijk om te beginnen voor veel partijen. Het heeft ons veel geholpen om de circulaire opgave ook daadwerkelijk als een cirkel te zien. Er is geen einde of begin, je kan op elk moment instappen en telkens bijsturen om in de 'loop' te blijven.

Zo kan bijvoorbeeld een corporatie ervoor kiezen om te beginnen met het verlagen van de impact van materiaalstromen in nieuwbouwprojecten. Of een corporatie kan inzetten op een zo hoog mogelijk hergebruik van de uitstroom van materialen bij bijvoorbeeld sloop.

Bij Volksbelang hebben we gekozen voor de ambitie om materialen/producten te introduceren waar de materiaal gebonden CO2-uitstoot significant lager is.

We willen het materiaal toepassen in al onze processen. We focussen op impactvolle materiaalstromen.

Het eerste product dat we hebben omarmd was Isovlas isolatie. In ons dagelijks onderhoud bij renovaties, transformaties en bij nieuwbouw passen wij altijd Isovlas toe. Isovlas is een natuurlijk product en heeft een CO2-uitstoot die 5 keer lager ligt over de levensduur dan die van de conventionele isolatiematerialen zoals glas- en steenwol.



*Werken met Isovlas*

Daarnaast werken we samen met een producent die verder kijkt dan alleen de verkoop van zijn product. Zo vinden we het belangrijk dat de producent ook meekijkt naar het gebruik en bereid is tot terugnamegarantie. Dat houdt in dat bij het einde van de levensduur het Isovlas weer terugkomt bij de leverancier om zo hergebruik te stimuleren.

We hebben bij Volksbelang bewust gekozen om geen circulaire projecten te gaan uitvoeren maar in ons dagelijks werk producten te selecteren die oude materialen circulair vervangen.

Maak zo goed mogelijk en zo lang mogelijk gebruik van wat je al hebt.

**Was het spannend om zo'n grote overstap te maken als een van de eersten?**

We hebben uiteraard wel wat te verantwoorden. De eigen medewerkers, onze aannemers, de onderaannemers en onze bewoners moeten allemaal leren werken met het gekozen product. En dat gaat niet vanzelf. Het voorschrijven van producten past in ons inkoopbeleid. Dat is nu begonnen met isovlas en zal zich stap voor stap uitbreiden tot een integraal duurzame lijst.

In de praktijk vraagt dit veel van de hele bouwketen. Zo heeft de aannemer bijvoorbeeld zijn personeel opgeleid om bepaalde soorten isolatie aan te brengen. Vervolgens komen wij met de vraag voor het toepassen van een nieuw product, met als gevolg dat de aannemer zijn personeel moet opleiden.

Dus als je niet oppast, dan gaat de keten jou uitleggen waarom je een verkeerde keuze maakt. Omdat dit niet hun eerste belang is. Dit levert mooie gesprekken op. En die zijn nodig, uiteindelijk gaat het over de toekomst van ons allemaal. Dat soort gesprekken zijn dus heel belangrijk om te voeren met de gehele keten.

**Dat betekent ook dat je de ketenpartners moet laten samenkomen, wie is daarin de drijvende kracht?**

Dat zijn wij zelf op dit moment. Wij zijn uiteindelijk de uitvragende partij en hebben een bepaalde verwachting van het product. We werken al jaren samen met onze huisaannemers, die onze complexen ook goed kennen. We kiezen dan voor onze partners een minder makkelijke weg. Bovendien is de eerste keer circulair samenwerken altijd het moeilijkste en zal het daarna makkelijker worden. We vertrouwen er op dat onze aannemers ook zelf met voorstellen komen.

Vanuit Volksbelang Helmond hebben wij nieuwe waarde aspecten toegevoegd welke dienen als kritische prestatie indicatoren voor product- en materiaalkeuzes. Deze bestaan uit de prijs, gebruiksduur en CO2 voetafdruk. Verder kijken we ook naar de circulaire belofte van de leverancier. In de huidige markt zijn producten misschien wel circulair maar is de economische kringloop zeker nog niet gesloten. Het gaat er dan om waar wij als organisatie vertrouwen in hebben om uiteindelijk een circulaire keten op te bouwen.

Voor samenwerkingsverbanden met onze aannemers hebben we ook meetmethoden waarbij we de samenwerking beoordelen op betrouwbaarheid, transparantie, vakmanschap en ontwikkelkracht. We vragen aan onze partners om onze organisatie te beoordelen volgens dezelfde methode.

In de corporatiewereld is het vanuit het verleden best gebruikelijk om bepaalde producten voor te schrijven.

Bijvoorbeeld voor keukens en installatievoorzieningen van een bepaald merk. Hierbij zijn langdurende afspraken met vaste leveranciers gemaakt. Dat heeft altijd tot zekerheid en betaalbaarheid geleid. Nu met de duurzaamheidstransitie kunnen deze contracten juist remmend werken omdat corporaties beperkt zijn in het uitdagen van de markt. De vraag is dan wat de bereidheid is van de huidige leverancier om mee te werken aan het verbeteren van zijn producten en het verminderen van zijn uitstoot.

Een belangrijke stap voor de circulaire transitie is de werking van de keten. Want de bouweconomie is nog hartstikke lineair.

Terwijl de producent vaak veel meer bezig is met de wensen van zijn directe klanten. Zoals wil de aannemer dat het product makkelijk te installeren is. En er een logistieke stroom tot stand komt die pragmatisch is. Zo borgen wij de kwaliteit voor onze directe klanten; de bewoner.

**Je geeft aan dat jullie als corporatie uiteindelijk de bewakers zijn van de belangen voor de bewoner. Hoe zorgen jullie ervoor dat de bewoner met al deze veranderingen er niet op achteruit gaat?**

Hiervoor hebben we bepaalde afwegingskaders welke we toepassen bij productkeuzes in het dagelijkse werk. De CO2 voetafdruk is daarbij dus een belangrijk afwegingskader, maar niet het enige. De totale kwaliteit moet goed zijn. Onze bewoners moeten zich bijvoorbeeld gezond, veilig en comfortabel voelen in hun betaalbare woning.

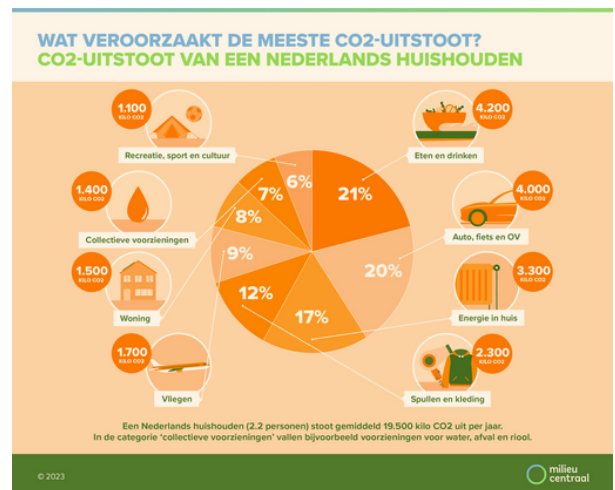
Het liefste kiezen we producten die goed scoren op alle criteria. Biogene isolatie (zoals Isovlas) is dus niet alleen minder schadelijk voor het milieu maar ook gezonder voor de mens. Zo voorziet het de woning van frisse lucht doordat het een ademende werking heeft. Dat betekent ook dat eventueel vocht geen kans krijgt om op te hopen. Bovendien levert het meer geluidsisolatie en warmte accumulatie op in vergelijking met de conventionele materialen. Daarnaast hoeven we de woning niet luchtdicht te maken. Ik vind 'luchtdicht bouwen' een zorgelijke ontwikkeling. In deze luchtdichte huizen worden complexere verwarmings- en ventilatiesystemen aangelegd, waarbij we hopen dat de bewoners de luchtfilters tijdig vervangen en de hittestress beperkt blijft tijdens een hete periode. Als we niet opletten gaat de bewoner er dus op achteruit.

De CO2 voetafdruk is daarbij dus een belangrijk afwegingskader, maar niet het enige. De totale kwaliteit moet goed zijn. Onze bewoners moeten zich gezond, veilig en comfortabel voelen in hun betaalbare woning.

**Wat wij soms horen bij corporaties is dat nieuwe dingen vaak spannend zijn en daardoor vaak ook duurder, hoe zijn jullie bij Volksbelang Helmond daarmee omgegaan?**

De uitdaging is allereerst om onze eigen organisatie mee te krijgen. Je hoort al heel snel op de eigen werkvloer: dat is toch allemaal veel duurder? En die eerste offertes van de aannemer zijn ook veel duurder. Dus dan moet je aan meerdere tafels het gesprek gaan voeren hoe dat kan. Want circulariteit hoeft niet duurder te zijn, het gaat om slim toepassen en waarde zo goed mogelijk benutten.

Dat heeft impact op de samenwerking met onze partners, maar door het gesprek aan te gaan zal dit uiteindelijk tot een betere samenwerking leiden. Hierin weten we wat we mogen verwachten van de ander en vanuit daar kan iedereen zijn bijdrage leveren in zijn specifieke werkveld. Dat gaat ook nooit in één keer helemaal goed, maar zaak is dan juist om weer gezamenlijk lering daaruit te trekken. En zo wordt uiteindelijk heel de bouwketen circulair.



Voetafdruk, Milieu Centraal

**Hoe kan er sectorbreed doelmatig worden ingezet op circulariteit?**

Dat wat wij doen is geen rocketscience en kan elke corporatie doen.

Samenwerken met je regio is een belangrijke bouwsteen. We werken intensief samen met de corporaties in onze directe omgeving. In die samenwerking pakken we ook stap voor stap circulaire vraagstukken op en delen we dit met elkaar. Dat gaat veel sneller dan dat we zouden aansluiten bij een grotere kring. Zo zijn bijvoorbeeld Woonpartners en Compaan de contracten aan het ontwikkelen voor de modulaire keukens van Chainable keukens. Wanneer de keten staat is een mooi moment voor Volksbelang om dan in te stappen.



Circulaire keukens van Chainable

## Wat waren uitdagingen in de samenwerkingen?

De lineaire markt houdt zichzelf in stand door een aantal incentives die lastig weg te nemen zijn. Zo zijn er nog veel onnodige logistieke bewegingen en zijn er nog veel handel marges tussen de producent en de eindgebruiker.

Een circulaire bouweconomie hoeft niet per sé duurder te zijn, zeker wanneer we de keten zo kort en slim mogelijk houden. Daar liggen nog veel kansen.

## Wat geef je mee aan de sector?

Probeer van de circulaire economie dagelijks werk te maken. Dan werk je aan circulaire ketens en krijg je inzicht in hoe het slimmer kan. Dat is hard werk, maar wel dankbaar werk. Als sector hebben we een schaal waarmee wij het verschil kunnen maken en grote invloed kunnen hebben op de huidige lineaire bouwmarkt.

Hou het simpel, circulariteit bestaat uit vele technische aspecten zoals losmaakbaarheid, hergebruikswaarde, milieu impact, et cetera. De gemiddelde medewerker haakt dan af, laat staan de bewoner. Wij hebben de CO2-impact centraal gezet om zo focus te krijgen op onze aanpak en onze boodschap. Zie ook het [pamflet Circulaire corporaties](#) van de Groene Huisvesters.

Focus tot slot niet op wat er niet is, maar vooral op wat er wel al is en hoe je dat groter kan maken.

We hebben bij Volksbelang bewust gekozen om in ons dagelijks werk producten te gaan selecteren die oude materialen circulair vervangen.



Paul Terwisscha, Volksbelang Helmond

Want circulariteit hoeft niet duurder te zijn, het gaat om slim toepassen en waarde zo goed mogelijk benutten.

## CIRCULAIRE BOUWECONOMIE

In 2018 is de Transitieagenda Circulaire Bouweconomie (CBE) opgesteld, als onderdeel van De Bouwagenda. Het is een vervolg op het Grondstoffenakkoord uit 2017, het werk van de SER en het Rijksbrede programma 'Nederland circulair in 2050'. Doel is 100% circulair bouwen in 2050; woningbouw, utiliteitsbouw en de grond-, weg en waterbouw. Het Transitieteam CBE is een samenwerking tussen overheid, bedrijfsleven en wetenschap, en verantwoordelijk voor de uitvoering. Meer informatie, nieuws, rapporten, films, interviews, voorbeeldprojecten en subsidieoverzicht vind je op [www.circulairebouweconomie.nl](http://www.circulairebouweconomie.nl).

## VERSNELLINGSLAB CIRCULAIR BOUWEN

Het Versnellingslab Circulair Bouwen is een gratis ontwikkelprogramma met als doel woningcorporaties te helpen om concrete stappen te zetten naar een circulaire praktijk bij het (ver)bouwen. Het programma is voor medewerkers die op toezichthoudend, bestuurlijk of op operationeel niveau werkzaam zijn bij woningcorporaties. Aanmelden? Zie [www.versnellingslab.nl](http://www.versnellingslab.nl) voor meer info.

## CORPORATIES EN CIRCULARITEIT

De bouwstenen 'Corporaties en circulariteit' zijn [hier](#) te vinden:



Biobased bouwen, Wonion



Vastgoedbeheer, Volkshuisvesting



Databank Bouwmaterialen, Den Bosch



Duurzaamheidspact, Thuis

## COLOFON

Deze publicatie is onderdeel van een nieuwe reeks bouwstenen 'Corporaties en circulariteit', gemaakt in opdracht van het Transitieteam Circulaire Bouweconomie en het Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

### Foto's & video's

Volksbelang Helmond, Isovlas.nl, Chainable

Met dank aan Paul Terwisscha, geïnterviewd op 16 mei 2023

### Redactie

Tom Thomaes  
[thegreenguru020@gmail.com](mailto:thegreenguru020@gmail.com)

### Vormgeving

Lisa Verhaeghe,  
[lisa.verhaeghe@gmail.com](mailto:lisa.verhaeghe@gmail.com)

Juni 2023