



CORPORATIES EN  
CIRCULARITEIT

# RENOVATIE STAALMANPLEIN

## DE ALLIANTIE

*Deze publicatie is onderdeel van een reeks bouwstenen 'Corporaties en circulariteit', gemaakt in opdracht van het Transitieteam Circulaire Bouweconomie en de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.*

# STAALMANPLEIN AMSTERDAM

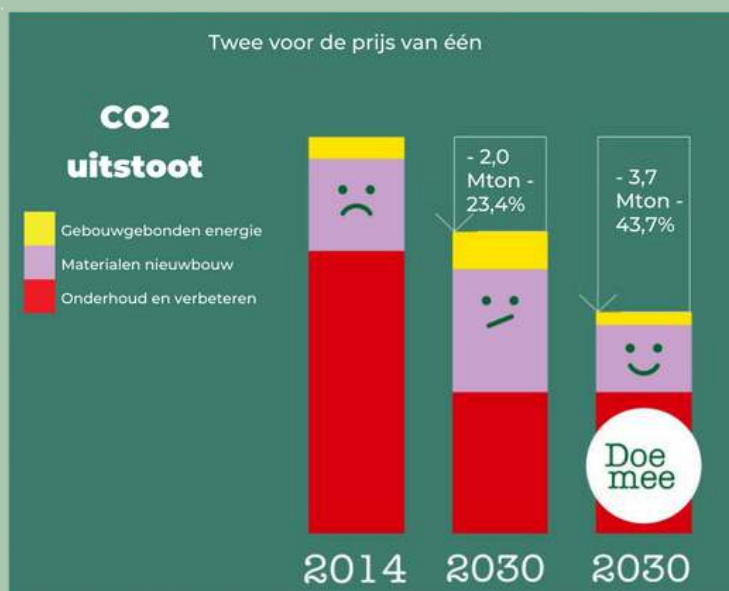
## WAT IS CIRCULAIR RENOVEREN?

Volgens het Handboek Circulair Renoveren is de definitie van circulair renoveren: het onderhouden, vernieuwen en hergebruiken van gebouw(delen), zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, zonder de leefomgeving te vervuilen en zonder de ecosystemen aan te tasten. Gebouwen renoveren op een wijze die economisch verantwoord is en bijdraagt aan het welzijn van mens en dier. Hier en daar, nu en later. In het Whitepaper circulaire materialen in de bouw staat het overzicht van het wet- en regelgevende kader voor de toepassing van circulaire bouwmaterialen.

‘Bij de Alliantie gaat het niet alleen om materiaalgebruik, maar ook hoe je materialen toepast’, aldus Jeroen Hollander, projectleider circulariteit en klimaatadaptatie van de Alliantie. ‘Want hoe modulaire en demontabelere een gebouw in elkaar steekt, hoe meer zekerheid er is dat de materialen in de toekomst opnieuw gebruikt kunnen worden. Woningen worden zo magazijnen van materialen en bouwdelen voor de toekomst.’

## CORPORATIES EN CIRCULARITEIT

Om betaalbaar en gezond wonen te borgen voor de sociale doelgroep, helpt het om meer circulair te werken. Corporaties hebben, zowel als eigenaar en als beheerder gedurende de lange levensduur van de woningen hier belang bij. Schaarste van grondstoffen leidt tot prijsstijgingen. Circulair (ver)bouwen draagt bij aan de klimaatdoelstellingen en het vermindert de milieu-impact van de gebouwde omgeving. Corporaties hebben de CO<sub>2</sub> uitstoot door het nemen van energiebesparende maatregelen sterk verlaagd. Dankzij circulaire (ver)nieuwbouw kan de CO<sub>2</sub>-uitstoot verder omlaag. Dit draagt bij aan gezond en toekomstbestendig wonen. Klik op de afbeelding om naar het pamflet corporaties & circulariteit te gaan,





## RENOVATIE 124 APPARTEMENTEN STAALMANPLEIN, AMSTERDAM

De Alliantie heeft de portiek-etage woningen uit de jaren 50 aan het Staalmanplein een tweede leven gegeven. Het gebouw is gerenoveerd in plaats van gesloopt en nieuw gebouwd. Door niet te slopen is alleen al 25% CO<sub>2</sub> bespaard. De woningen hebben energielabel B dankzij isolatie van gevels, vloeren en daken, het installeren van zonnepanelen en het aansluiten van de verwarming op het lokale warmtenet. Project Staalmanplein in Amsterdam Nieuw-West maakt deel uit van een brede en gefaseerde aanpak waarbij de gehele Staalmanpleinbuurt is klaargemaakt voor de toekomst. De renovatie van dit complex was de laatste fase.

## CIRCULAIRE RENOVATIE STAALMANPLEIN

Om circulaire stappen te zetten, zijn op initiatief van Logchies Renovatie & Onderhoud bij het project [Staalmanplein in Amsterdam](#) 17 mogelijke circulaire alternatieven onderzocht. Daarvan zijn er uiteindelijk drie gekozen.

‘Wij zijn de uitdaging voor de inzet van circulaire alternatieven graag aangegaan, het werkt als een vlieg wiel en dat is nodig om grotere stappen met elkaar te maken’, aldus Marcel Grootenboer, projectmanager van de Alliantie Ontwikkeling.

Bij de drie circulaire uitgekozen alternatieven gaat het om:

- **Dakbedekking:** Bij de dakbedekking is gekozen voor mechanische bevestiging van de bitumenlaag (in plaats van branden), zodat na 30 jaar deze laag eenvoudig te vervangen is en samen met de PIR-afschotisolatie weer 30 jaar mee kan.



# "Bij pilots moet je durf tonen"

*Jeroen Hollander, De Alliantie*

- **Refurbished sanitair:** Voor het sanitair in de 20 proefwoningen is gebruikt sanitair uit de overige woningen van het Staalmancomplex geselecteerd. Dit is gereinigd en waar nodig opnieuw geglazuurd.
- **Circulaire keukens:** Bij een aantal woningen zijn keukens van Triboo | The Neverending Kitchen geplaatst. Bij deze circulaire keuken wordt uitgegaan van zuinig materiaalgebruik en is gekozen voor gezonde materialen (zonder vluchtige organische stoffen en formaldehyde) die later als grondstof weer herbruikbaar zijn. De keukens zijn modulair opgebouwd en per paneel re-montabel. Met de toegepaste voorzetwand zijn bouwkundig breekwerk met bijbehorende kosten en afvalstroom voorkomen. Op basis van een TCO-benadering blijkt de businesscase voor de corporatie verantwoord.



*Video Staalmanplein - Logchies*

## WAAROM INZETTEN OP CIRCULAIR RENOVEREN?

‘De Alliantie stelt als doel dat in 2050 alle nieuwbouw en verbouwactiviteiten 100% circulair zijn en dat de portefeuille daarmee telkens meer circulair wordt’, aldus Jeroen Hollander. ‘Bij dat laatste is het van belang, dat vanaf nu zoveel mogelijk losmaakbaar wordt gebouwd en dat rekening wordt gehouden met de toekomstige waarde van de toegepaste materialen en producten. Daarmee worden onze complexen de voorraadmagazijnen van toekomstige bouwactiviteiten’.

## HOE ZETTEN WE IN OP CIRCULAIR RENOVEREN?

‘Het is belangrijk om bij dit soort nieuwe initiatieven het uitvoeringsteam tijdig te betrekken en het denkwerk niet alleen aan de tekentafel en op managementniveau te laten plaatsvinden’, aldus Marcel Grootenboer. ‘Als we de vaklieden op het werk niet meekrijgen, dan slaagt een project niet. Het projectteam op de bouwplaats van het project Staalmanplein is daarom maximaal betrokken geweest. De vaklieden hebben zelf kunnen bijsturen’.

Aangezien de circulaire keukens anders zijn samengesteld dan standaard keukens stelde het uitvoeringsteam voor om een proefopstelling te plaatsen. Dit leerproces maakt het mogelijk om de keukens in één keer goed in de woning te plaatsen. Na het plaatsen van de eerste proefkeukens is de keuken technisch verbeterd naar wens van de



Alliantie en het uitvoeringsteam voordat deze in de woningen is geplaatst. Het plaatsen van de circulaire keukens is daarmee een goed voorbeeld van samenwerking tussen opdrachtgever en opdrachtnemer inclusief de vakmannen op de bouwplaats.

‘Bij pilots moet je durf tonen’, aldus Jeroen Hollander. ‘Logchies kwam proactief met circulaire alternatieven, wij omarmen dat volledig en willen graag uitproberen hoe we met circulariteit aan de slag kunnen. Bij een standaard toepassing weet je wat je kunt verwachten: de levertijd, de afwerking en de wijze van montage zijn allemaal bekend en ook de montageploeg heeft altijd tijd voor je. Dat is wat we gewend zijn. Bij een circulair alternatief gaat dit anders. Het is van belang om tijdig te starten met het onderzoeken van mogelijke circulaire toepassingen. Want, als je te laat start met onderzoeken van circulaire alternatieven, dan is de inkoop-manoeuvreerruimte veel te klein: doordat je afwijkt van de standaarden is het risico groot dat het bouwproces door onbegrip vertraagt. De verandering en de impact daarvan moet je bij alle betrokken disciplines kunnen uitleggen, echt mensenwerk dus. Er is daarom extra (denk)tijd nodig om bij iedereen voor te sorteren op de oplossingen’.

‘Het projectteam voor project Staalmanplein kwam vroeg in het proces met initiatieven. Ook hebben we de 20 pilotwoningen van het Staalmanplein aan het eind van het project gepland. Zo hielden we ruimte om het plan voor de circulaire alternatieven tijdig bij te sturen’, aldus Eric Leijten, ketenregisseur Logchies.





## WAT GEEF JE MEE AAN ANDERE REGIO'S?

‘Begin en start een pilot’, aldus Marcel Grootenboer. ‘De opgedane kennis en ervaring helpen om bij een volgende pilot het volume van de circulaire toepassingen te vergroten. We zitten samen, de Alliantie en de ketenpartners, in een leercurve en staan met de realisatie van dit project weer veel sterker op circulair gebied om het de volgende keer nog beter toe te passen’.

## BUYER GROUP RENOVATIE CORPORATIEWONINGEN

In deze Buyer Group gaat een groep corporaties samen op zoek naar de beste manier om circulair te renoveren. De markt lijkt er klaar voor, maar de inkoopprocessen van de corporaties sluiten nog niet aan. Het doel is om te ontdekken hoe je circulaire renovatieprojecten kan uitvragen op prestatie, met als doel dat ook echt te doen. Meer weten, neem contact op met Gertjan de Werk, [gertjan@cirke stad.nl](mailto:gertjan@cirke stad.nl).



## HANDBOEK CIRCULAIR RENOVEREN

In het Handboek vind je de meest recente kennis over circulair renoveren. Stichting C-creators en TU Delft stelden het boek samen. Opdrachtgevers zijn het Ministerie van BZK en Provincie Noord-Holland. De input en ervaringen vanuit corporaties zijn van harte welkom. Meer weten, mail Merel Stolker: [merel@c-creators.org](mailto:merel@c-creators.org).

## HET GEBOUW ALS WATERMACHINE

‘Het opvangen van water draagt bij aan een meer gezonde, groene en leefbare woonomgeving. Aan de hand van voorbeelden van corporaties laten wij, als ontwerpers zien hoe woningen in een gebied met wateroverlast, meerwaarde krijgen door het water te benutten’, aldus Tom Bergevoet. Het boek gaat in op oplossingen om bestaande corporatiewoningen een nieuwe levenscyclus te geven, inspeliend op het veranderende klimaat. Dit kan met eenvoudige ingrepen, zoals het toevoegen van regentuinten en zonwering, met een blauwgroene dak of het upgraden van de installaties. Meer weten, mail [tom@temparchitecture.com](mailto:tom@temparchitecture.com).

## 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).

## MEER INFORMATIE



[Handboek circulair renoveren](#)



[Whitepaper circulaire materialen in de bouw](#)



[Buyer Group renovatie corporatiewoningen](#)

### Dank en contactpersonen

Marcel Grootenboer, De-Alliantie:

[mgrootenboer@de-alliantieontwikkeling.nl](mailto:mgrootenboer@de-alliantieontwikkeling.nl)

Jeroen Hollander, De-Alliantie:

[jhollander@de-alliantie.nl](mailto:jhollander@de-alliantie.nl)

Eric Leijten, Logchies:

[ericleijten@logchies.nl](mailto:ericleijten@logchies.nl)

## CORPORATIES EN CIRCULARITEIT

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



Gebiedsontwikkeling, Wonion



Houtbouw, Wonen Zoals



Renovatie Bavodorp, Ymere



Renovatie Staalmanplein, De Alliantie



Sociale Circulariteit, De Alliantie



Circulaire Sloop, Wonion

Circulaire uitvraag, Eigen Haard

Ketensamenwerking, Talis

### COLOFON

De bouwstenen 'Corporaties en circulariteit' zijn gemaakt in opdracht van het Transitieteam Circulaire Bouweconomie en de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

### Foto's & video's

Logchies

Transitieteam Circulaire Bouweconomie  
De Alliantie

### Redactie en vormgeving

Tom Thomaes

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

Maart 2022