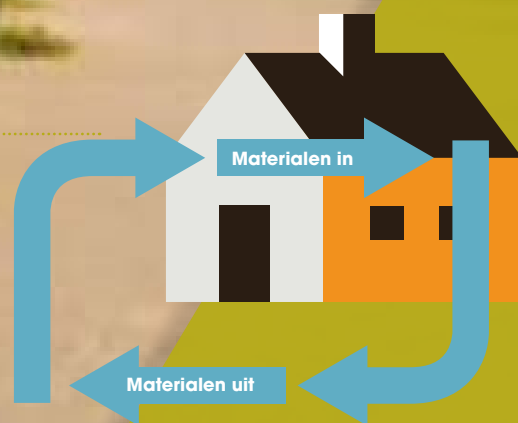


Circulariteitsbeleid 2023

de route naar circulariteit



area

Laat wonen leven

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4	7.	Aan de slag (D)	20
2.	Ontwikkeling doelstellingen	5	7.1	Beleid borgen in organisatie	20
2.1	The Natural Step is de basis	5	7.1.1	Borgen in organisatie	20
2.2	Koersplan 2022	6	7.1.2	Borgen bij aanjagers duurzaamheid	20
3.	Circulariteit	8	7.1.3	Uniforme werkwijze borgen	20
3.1	Wat is Circulariteit	8	7.2	Borgen in Proces	20
3.2	model Bogaarts	8	7.2.1	Borgen in opdrachtbrief	20
3.3	R-ladder	8	7.2.2	Borging BCI als sturingsmiddel	21
3.4	S-Lagenmodel	10	7.2.3	Materialenpaspoort	21
4.	Aanpak Area	11	7.2.4	Borgen in investeringsstatuut	21
4.1	Bewustwording & succes (A)	11	7.2.5	Borgen in Inkoop- en aanbestedingsvoorwaarden	21
4.1.1	Meetbaar maken	11	7.2.6	Creatieve ideeën	21
4.1.1.1	Milieuprestatie gebouw (MPG)	12	7.2.7	Uitvoering werkzaamheden	21
4.1.1.2	Building Circularity Index (BCI)	12	7.2.7.1	RGS-, Groot-, Renovatie- en Planmatig Onderhoud	21
4.1.2	Materialenpaspoort	12	7.2.7.2	Dagelijks Onderhoud (reparaties en mutaties)	22
4.2	Doelstellingen t.b.v. realiseren Circulariteit	12	7.2.7.3	Vraaggestuurd-Onderhoud	22
4.3	Circulariteit bij Area in 2035	13	7.2.8	Oogsten	22
5.	Huidige realiteit (B)	14	8.	Effect voor onze bewoner	23
5.1	Waarde bestaand bezit	14	8.1	Wat merkt onze bewoner hiervan	23
5.2	BCI bestaande bezit	14	8.1.1	Kwaliteit	23
6.	Creatieve ideeën (C)	15	8.1.2	Geen kostenverhoging	23
6.1	Grootste materiaalstromen	15	8.1.3	Goed binnenklimaat	23
6.1.1	Integrale keuzes maken	16	8.1.4	Beheersbare woonlasten	23
6.2	BCI portefeuille verbeteren	16	8.1.5	Gezond Wonen	23
6.3	Opstellen Roadmap	16	8.1.6	Trots	23
6.4	Focus en quickwins	17	9.	Samenvatting en advies	23
6.4.1	Sturen op BCI	17	9.1	Aan de slag	23
6.4.2	Rode lijst	17	10.	Planning	24
6.4.3	Technisch PVE Aanpassen	17			
6.4.4	Circulair uitvragen	17			
6.4.5	Circulair samenwerken	18			
6.4.6	Pilots	18			
6.4.7	Hergebruik	18			
6.5	Dromen	18			
6.5.1	Nieuwe rekenmethodiek	18			
6.5.2	Aanhaken op innovaties	19			

1. Inleiding

In het Rijksbrede programma 'Nederland circulair in 2050' schetst het kabinet het perspectief op een toekomstbestendige, duurzame economie en een leefbare aarde voor toekomstige generaties. Concreet betekent dit dat grondstoffen efficiënt zullen worden ingezet en optimaal worden hergebruikt. Inmiddels hebben de Overheid en de markt elkaar gevonden binnen o.a.:

- [De Circulaire bouweconomie](#)
- [Het nieuwe normaal](#)
- [Platform CB'23](#)
- [De Citydeal](#)

In het Lenteakkoord wordt uitgesproken dat 'Nederland circulair in 2045' haalbaar moet zijn. Het Ministerie van BZK is bang dat we als corporatiesector te laat zijn omdat er nog géén uitvoeringsplannen en géén routekaart is. In dit beleidsplan formuleert Area haar eigen routekaart ten behoeve van circulariteit zodat er nu al stappen worden gezet.

2. Ontwikkeling doelstellingen

2.1 The Natural Step is de basis

Sinds 2017 omarmt Area 'The Natural Step' (TNS). We zijn ons ervan bewust dat een andere mindset nodig is om een toekomstbestendige Aarde te kunnen nastreven. In onze bedrijfsvoering omarmen we daarom de 4 spelregels van The Natural Step.

- Geen dingen doen waardoor we mensen beperken in het vervullen van hun fundamentele behoefte
- Niet meer en sneller stoffen uit de aardkorst in het milieu brengen dan de natuur kan verwerken
- Niet meer en sneller natuurvreemde stoffen in het milieu brengen dan de natuur kan verwerken
- De natuur niet sneller afbreken, dan de tijd die nodig is om te kunnen herstellen

Dit was de basis voor het Koersplan 2018 waarin we hebben afgesproken om in 2035 100% Circulair te zijn. In 2021 heeft het geleid tot de verduurzamingsagenda 2021-2025. Inmiddels is het koersplan 2022 opgesteld waar dit beleidsplan een directe uitwerking van is.

De verduurzamingsagenda 2021-2025 zegt het volgende:

Afspraken	Doel in 2025	Afspraken
Area ontwerpt zodanig haar woningen en woningonderdelen en kiest materialen zo dat materialen kunnen worden hergebruikt.	10% van de woningonderdelen kan worden hergebruikt.	<ul style="list-style-type: none"> • Inzicht verkrijgen door toepassing materialen paspoort. • Aanpassing technische PvE voor onderhoud, renovatie en nieuwbouw op dit aspect.
Area zet gebruikte materialen in bij onderhoud, renovatie en nieuwbouw.	10% gebruikte materialen ingezet bij onderhoud, renovatie en nieuwbouw.	<ul style="list-style-type: none"> • Overzicht welke materialen herbruikbaar worden ingezet. En hoe deze vanuit ons bezit verkregen, bewaard en ingezet kunnen worden. • Contractuele afspraken maken met partners voor opslag en afname herbruikbare spullen. • PVE aanpassen op ambitie minimaal 10%, waarden bij meer
Area zet in op gebruik van biobased materialen bij onderhoud, renovatie en nieuwbouw.	In 2025 wordt er bij renovatie en onderhoud en nieuwbouw 10% biobased materialen toegepast.	<ul style="list-style-type: none"> • Onderzoek naar mogelijkheden van toepassing Biobased materialen incl. pilot • PvE aanpassen • Contractuele afspraken met (keten) partners

2.2 Koersplan 2022

In het Koersplan 2022 'Bouw met ons mee!' is het volgende opgenomen met betrekking tot Circulariteit en biobased:

Circulair ondernemen

Circulair ondernemen gaat erover dat we spullen niet zomaar weggooien, maar opnieuw gebruiken. We houden daarmee bij de materiaal- en ontwerpkeuzes bij nieuwbouw of renovatie al rekening. Hoe minder nieuwe materialen we hoeven te gebruiken, hoe minder belasting voor onze aarde. We experimenteren de komende jaren met circulariteit, zonder dat het jou extra geld kost. Elk jaar passen we bij meer woningen nieuwe technologieën en meer circulaire technieken toe. Waarbij we leren van succesvolle oplossingen van andere organisaties. In 2030 passen we 30% hergebruikte of her te gebruiken materialen toe.

Biobased bouwen

We hoeven niet voorop te lopen als het gaat over zelf innoveren; we willen wél vooroplopen als het gaat om toepassen van nieuwe bewezen technologie. Onze overtuiging is dat biobased bouwen, met hout en andere natuurlijke materialen, de nieuwe norm wordt. Natuurlijke materialen zijn beter voor de CO2-opslag en het binnenklimaat. De overstap naar deze materialen kan bijdragen aan een nieuw, duurzaam verdienmodel voor boeren en producenten. In 2030 realiseren we minstens 30% van onze nieuwbouw biobased. We starten met het inbrengen van zoveel mogelijk biobased oplossingen bij nieuwbouw. In 2030 betreft minimaal 30% van de projectinvestering biobased oplossingen. Dat brengt mogelijk extra kosten met zich mee. Daar zijn we ons van bewust en dat accepteren we.

Binnen dit beleidsplan interpretern '30% van onze nieuwbouw biobased' als dat dit geldt per project afzonderlijk.



3. Circulariteit

3.1 Wat is Circulariteit

Om dit te verduidelijken gebruiken we de definitie van de Circulaire Bouweconomie: "Circulair bouwen betekent het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen, gebieden en infrastructuur, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. Bouwen op een wijze die economisch verantwoord is en bijdraagt aan het welzijn van mens en dier. Hier en daar, nu en later."

Circulariteit is het principe dat gebruikte of afgedankte producten dienen als grondstof voor nieuwe producten of materialen. Hierbij richten wij ons op het behoud van de waarde van grondstoffen, onderdelen en producten. In een circulaire economie gebruiken we zo weinig mogelijk (niet-hernieuwbare) grondstoffen en gebruiken we producten langer. We hergebruiken (delen van) producten en gebruiken afval als grondstof voor nieuwe producten.

Circulair bouwen helpt om de CO2 uitstoot terug te brengen! Daardoor is er een relatie met de energietransitie waarbij we streven naar het terugbrengen van de CO2 uitstoot en is het vanzelfsprekend dat er integrale afwegingen noodzakelijk zijn. Bv bewust materialen hergebruiken die bij vervaardiging veel CO2 uitstoten. Denk aan staal, glas, baksteen en dakpannen.

De kerndoelen voor Circulair bouwen zijn identiek als die van de energietransitie:

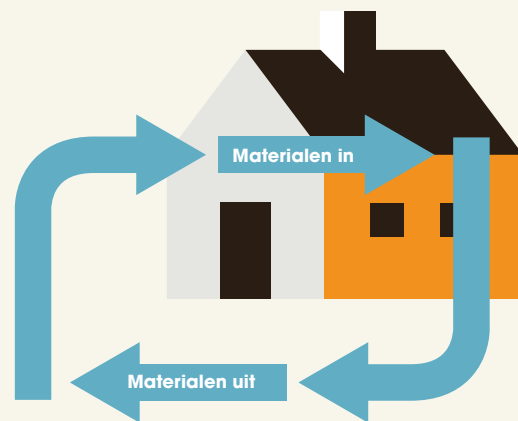
- Het beschermen van materiaalvoorraden
- Het beschermen van het milieu
- Het beschermen van bestaande waarden

3.2 Model Bogaarts

Area vat Circulariteit samen in 3 stromen:

- Direct hergebruik van materialen
- Indirect hergebruik van materialen
- Schone instroom

Voor ons bestaan alle woningen en producten uit kostbare grondstoffen. Grondstoffen die je opnieuw kunt gebruiken. Of het nu gaat om bouw materiaal of huisraad, wij maken recycling, hergebruik en delen mogelijk. Als we toch materialen moeten toevoegen kiezen wij voor gezonde en eerlijke materialen, waarvan we weten waar ze vandaan komen en waar ze na afloop naar toe gaan. Dit betekent een focus op de lange termijn.



3.3 R-ladder

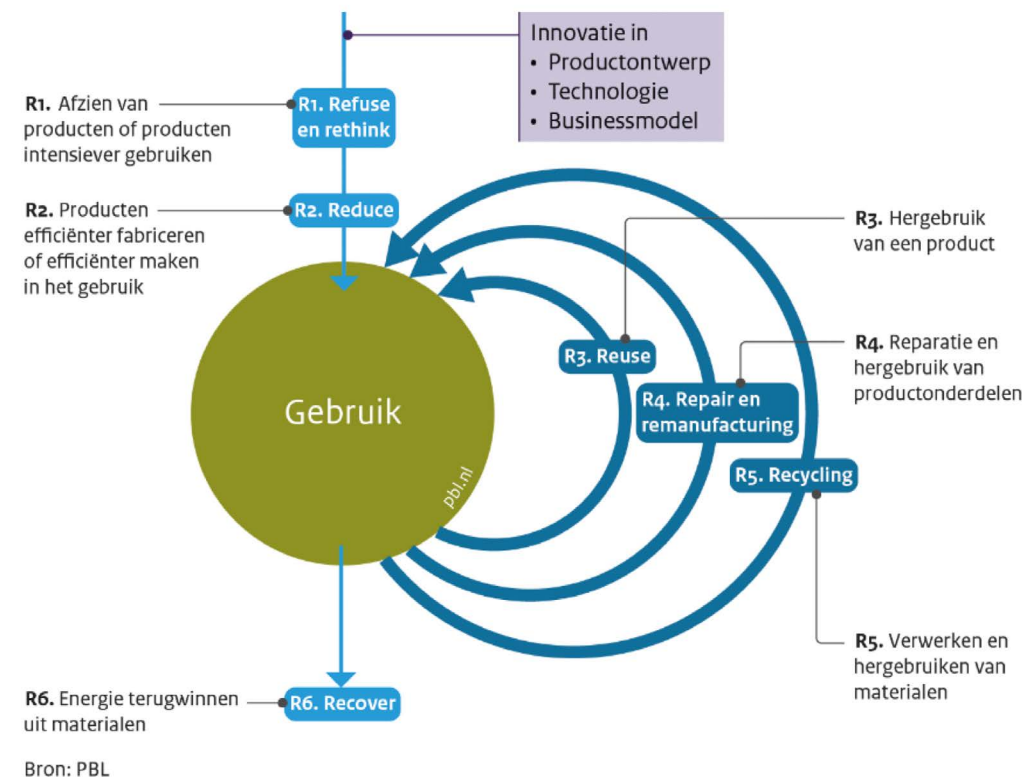
Bij de afweging of nieuwe materialen zijn te hergebruiken kan de R-ladder worden gebruikt. De doelstelling is om materialen zo hoog mogelijk in de R-ladder te gebruiken. Zie onderstaande impressie.

- R1 en R2 betreft het gebruik voorkomen of besparen op grondstoffen
- R3, R4 en R5 betreft hergebruik, herstellen of recyclen tot nieuwe grondstof.
- R6 is het laagste niveau waarbij de het materiaal wordt vernietigd.

Bij hergebruik is het streven altijd R3 tenzij niet anders kan. In uiterste gevallen recyclen we het product (R5). De laatste fase is verbranden (R6). Dit moeten we willen voorkomen en zo lang mogelijk uitstellen.

Het R-model kan ons helpen bij het nadenken over de materialen of producten die we voorschrijven. Wat zijn de kansen bij hergebruik.

R-ladder met strategieën van circulariteit



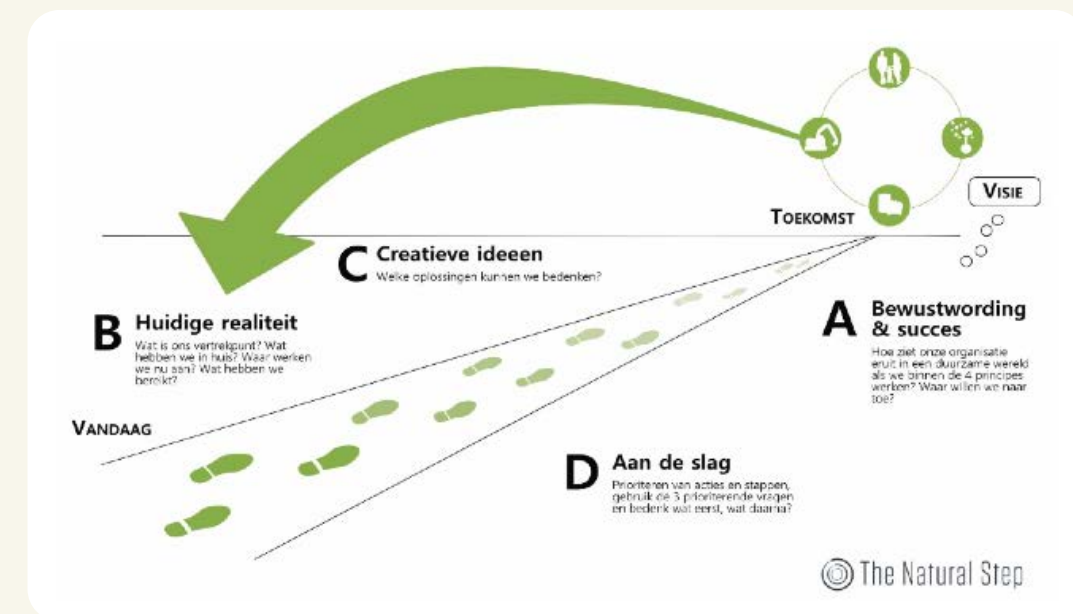
Bron: PBL

3.4 S-Lagenmodel

Het 6 S-model van Stuart Brand (1994) voor zogeheten shearing layers of change knipt een gebouw op in lagen. Per laag varieert de levensduur/omloopsnelheid. Zie de impressie hieronder. Bij het maken van materiaal-, uitvoerings- of constructieve keuzes voor een gebouw is het interessant gebruik te maken van dit lagenmodel. Het zegt iets over de losmaakbaarheid. Door bij het ontwikkelen van elementen, producten, details en verbindingen onderling de levenscyclus en losmaakbaarheid centraal te stellen verbeteren we de mogelijkheden om onderdelen her te gebruiken.



4. Aanpak Area



Bovenstaande ABCD methode, herkenbaar binnen The Natural Step, vormt de basis voor de aanpak Circulariteit binnen Area.

4.1 Bewustwording & succes (A)

Area stelt vanuit haar intrinsieke motivatie gerichte doelen. We doen meer dan dat de overheid op dat moment van ons vraagt, zodat we altijd goed voorbereid zijn op de toekomst. We gaan daarom meten, registreren en monitoren aan onze gestelde (tussen)doelen in dit beleidsplan.

4.1.1 Meetbaar maken

Het meetbaar maken van de circulariteit van een materiaal, product, of gebouw is noodzakelijk om doelen te kunnen stellen, bewustwording te creëren en successen te vieren.

De overheid wenst voor de meetbaarheid aan te sluiten bij huidige beschikbare methodieken zoals de MPG. Dit is wetgeving

en hiermee herkenbaar. Area voegt hier graag de BCI aan toe. Dit doen we omdat de BCI veel meer zegt over circulariteit en losmaakbaarheid ten opzichte van de MPG.

Met deze twee meetmethodes bereiken we een integrale benadering op de totale milieu impact. Hieronder lichten we deze verschillende meetmethodes toe waarna we het uiteindelijk doel en onze subdoelen omschrijven. In de onderliggende berekeningen voor de MPG en BCI worden de MKI (Milieukostenindicator voor de milieueffecten van een product) en de CO2 meegenomen. Om deze reden stellen wij hieraan géén specifieke eisen.

4.1.1.1 Milieuprestatie gebouw (MPG)

De MPG geeft een duidelijk beeld over de milieu-impact van het materiaalgebruik in het gebouw. De milieu-impact wordt uitgedrukt in schaduwkosten van de milieubelasting van materialen die zijn toegepast in een gebouw per m² bruto vloeroppervlak per jaar (eenheid: €/m² BVO/jaar). Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik. Iedere nieuwbouwwoning dient nu te voldoen aan een MPG <0,8 conform het bouwbesluit. Hierbij rekenen wij de MPG met standaard 75 jaar gebouwexploitatie voor woningen. Zodra de MPG voor Verbouw en Transformatie beschikbaar is, wordt deze bij Area direct gebruikt bij haar projecten.

4.1.1.2 Building Circularity Index (BCI)

BCI Gebouw (www.bcigebouw.nl) is het meetinstrument waarmee iedereen de circulaire potentie van zijn vastgoedobject kan bepalen. BCI Gebouw geeft invulling aan één van de kerndoelen van de transitieagenda Circulaire Bouweconomie: het meetbaar maken van circulariteit om bewustwording bij directbetrokkenen en de maatschappij te creëren. Ook sluit BCI Gebouw exact aan bij de uniforme, effectieve meetmethode, zoals deze door platform CB'23 is ontwikkeld samen met opdrachtgevers en opdrachtnemers. BCI Gebouw brengt verschillende erkende meetmethoden voor milieu-impact en circulariteit samen in één score, de BCI-score. Het meetinstrument BCI Gebouw biedt de mogelijkheid om circulariteit van een vastgoedobject te kwantificeren. BCI Gebouw integreert materiaalgebruik, losmaakbaarheid en de milieu-impact van alle toegepaste bouwmaterialen/-producten in een vastgoedobject. BCI Gebouw koppelt deze bouwmaterialen/-producten aan indicatieve waarden op het gebied van milieu-impact. Hierbij geldt, hoe lager de BCI, des te meer biobased materialen zijn toegepast.

Bovendien bestaat er de mogelijkheid om gevalideerde milieukostenindicatoren in te voeren conform de Bepalingsmethode Milieuprestatie Bouwwerken.

4.1.2 Materialenpaspoort

Om de grondstoffen uit ons bezit te halen, zodat hergebruik eenvoudiger is, is het registreren van de toegepaste materialen noodzakelijk. Om deze reden worden alle projecten in nieuwbouw voorzien van een materialenpaspoort welke de identiteit van het gebouw documenteert. We sluiten aan bij Madaster.nl omdat dit een geharmoniseerd en uniform raamwerk bevat waardoor uitwisseling van de verzamelde data altijd en goed mogelijk is.

Daarnaast wordt bij de overdracht van het project ook het gebouwdossier over gedragen aan de beheerorganisatie van Area. Na de eerste ervaringen, in de nieuwbouw, gaan we het materialenpaspoort invoeren in renovatie/ GO+ en planmatig onderhoud. Vanuit dagelijks onderhoud voegen we géén andere materialen toe, hierbij herstellen of vervangen we de aanwezige materialen.

4.2 Doelstellingen t.b.v. realiseren Circulariteit

Conform de TNS methode hebben we ons doel gesteld om in 2035 100% circulair te zijn. Om dit te bereiken benoemen we op portefeuilleniveau meetbare doelstellingen op basis van MPG en BCI. Deze doelen zijn de toetsingskaders bij het indienen van het investeringsvoorstel en gelden vanaf dat moment als kader voor de verdere voortgang. Per 5 jaar worden deze doelstellingen aangescherpt en kunnen in de loop van de tijd ook worden heroverwogen. Negatief afwijken ten opzichte van deze doelen is niet mogelijk, tenzij. Een tenzij kan enkel en alleen bij toch interessante Turnkey aankopen van toepassing zijn waarbij wij minder grip hebben op het programma en het technisch PVE van het project.

Concreet stellen we de volgende doelen tot 2035:

Meetmethode	2023	2025	2030	2035
MPG wetgeving (minimale eis)	0.80	0.50	0.40*	0.30*
MPG Nieuwbouw (doel)**	0.65	0.40	0.30	0.20
MPG Verbouw en transformatie**	-	-	0.30	0.20
BCI Portefeuille	Nulmeting	+5%	+10%	+15%
BCI bij Nieuwbouw	>45%	>55%	>65%	>75%
Materialenpaspoort	Nieuwbouw Verplicht bij alle projecten			

* Dit zijn nog aannames

** Intern is de MPG prestatie altijd >0,1 scherper dan de MPG wetgeving op dat moment

In het dagelijks- en mutatieonderhoud hebben we de ambitie om op termijn in 10% van de vervangingen bij onderhoudsafspraken circulaire maatregelen toe te passen. Denk bijvoorbeeld aan het vervangen van producten door herstelde producten.

4.3 Circulariteit bij Area in 2035

In 2018 waren er onvoldoende meetmethodes om de doelstelling 100% Circulair in 2035 daadwerkelijk meetbaar te maken. Inmiddels is er voldoende (markt)kennis en meetmethodes om circulariteit te meten. De bovenstaande tabel geeft 5 nieuwe meetbare normen en één werkspraak weer, welke de oude algemene doelstelling 100% Circulair bij Area vervangt.

5. Huidige realiteit (B)

Door W/E adviseurs zijn de aanwezige materialen en de verwachte in- en uitstroom in ons huidige bezit bepaald. Dit is de waarde van ons huidige bezit. Anderzijds wordt door Alba Concepts de BCI van het huidige portefeuilleniveau bepaald. Beide zijn nulmetingen op basis van archetypes, afkomstig uit VABI. Deze nulmetingen gebruiken we om te sturen en bij het maken van keuzes om op termijn te verbeteren.

5.1 Waarde bestand bezit

Ons huidige bezit zien wij als grondstoffen voor de toekomst. De aanwezige materialen en verwachte in- en uitstroom in ons huidige bezit is door W/E-adviseurs inzichtelijk gemaakt in massa en milieu-impact, op basis van onze huidige portefeuillesturing, onderhoudscyclus en het huidige beleid. In bijlage 11.3 Rapport W/E-adviseurs, 'waarde huidig bezit' opgenomen.

De materiaalstromen inventarisatie is een nulmeting welke ten grondslag ligt aan dit beleid.

Met deze inzichten weten we welke materialen de grootste invloed hebben op de totale milieu impact van de portefeuille en in welke hoeveelheden deze materialen op termijn vrij komen en mogelijk kunnen worden hergebruikt.

5.2 BCI bestaande bezit

Ons huidig bezit is de huidige realiteit welke Alba Concepts in een BCI uitdrukt op basis van onze Archetypes. Dit is de BCI-nul-meting van het huidige bezit (BCI portefeuille). Met deze inzichten, per archetype, bepalen we acties welke we tot 2035 nemen om onze doelstellingen onder 4.2 te halen.

6. Creatieve ideeën (C)

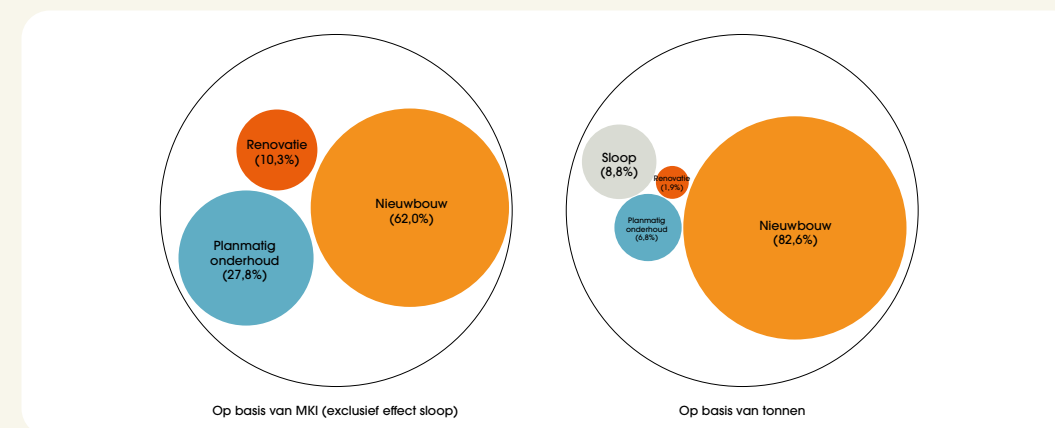
6.1 Grootste materiaalstromen

Willen we impact maken dan ligt de focus op de producten welke vaak worden toegepast en

Op de natuurlijke vervangingsmomenten relatief makkelijk zijn aan te passen naar milieuvriendelijke en/of losmaakbare producten of kunnen worden hergebruikt. Vanuit deze gedachte is het onderzoek in- en uitgaande materiaalstromen van de huidige voorraad uitgevoerd door W/E-adviseurs.

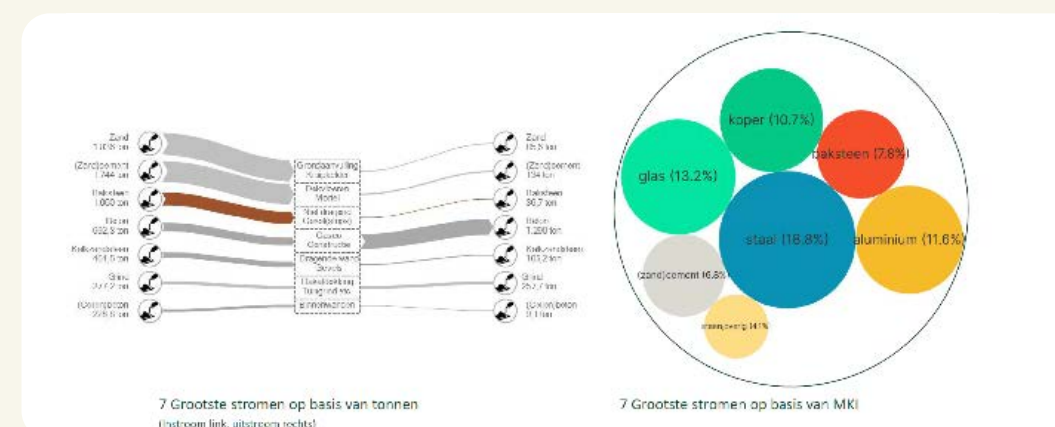
Nieuwbouw is de vastgoedactiviteit waar relatief eenvoudig circulariteit/biobased kan worden meegenomen in de uitvraag. Om deze reden stellen we dan ook hogere eisen (BCI) aan de nieuwbouwpogave.

In de materiaalstroom analyse wordt onderscheid gemaakt tussen ca. 25 materiaalgroepen. Staal, glas, installaties en isolatiemateriaal kwamen in de analyse voor Area naar voren als de materialen met de grootste milieu-impact. Staal is met 18,8% het materiaal met de grootste



Nieuwbouw is met 62% de vastgoedactiviteit met de grootste milieu-impact (MKI), gevolgd door planmatig onderhoud (27,8%) en renovatie (10,3%). De rangorde is niet anders op basis van gewicht (tonnen). De verhoudingen liggen dan anders.

milieu-impact op het totaal, gevolgd door glas met 13,2%. Steenachtige materialen zijn vaak de grootste stromen qua gewicht. Deze inzichten zijn de basis voor de vorming van dit beleid.

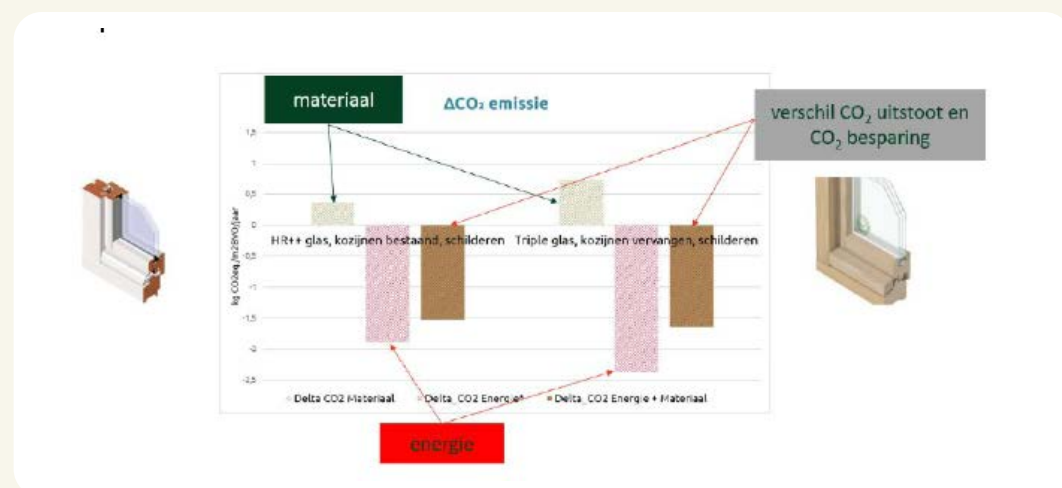


6.1.1 Integrale keuzes maken

Glas is het materiaal dat op het totaal een grote invloed heeft op de MPG. Glas bevindt zich voornamelijk in de componenten open gevel en installaties. Glas heeft bij renovatie verreweg de grootste impact op de milieu-impact. We denken goed na of glas vervangen altijd nodig is, dit benaderen wij integraal, waarbij we energie en materiaal in de afweging meenemen. Dit

6.2 BCI portefeuille verbeteren

Bij iedere toekomstige ingreep aan het bestand bezit bij planmatig onderhoud, Groot-Onderhoud of transitie maken doen we aanpassingen welke een positief effect hebben op de BCI. De verbetering van de BCI is een onderdeel van het investeringsbesluit. We laten bij elk project met de BCI zien in welke mate de BCI verbeterd t.o.v. de nulmeting. Op complexniveau bij renovatie



gaat over de energie ten aanzien van de milieu impact van het materiaal maar ook de CO2 besparing welke deze vervanging oplevert. Onderstaande impressie laat dit vergelijk zien tussen HR++ glas en triple glas. De CO2 uitstoot blijkt bij HR++ lager te zijn dan bij de toepassing van triple glas. Veroorzaakt bij het proces om glas te maken. Zie onderstaande impressie. Ook isolatiematerialen in dak, vloer en gevel hebben een grote invloed op het totaal. Hiervoor gaan we bekijken of er circulaire alternatieven voorhandig zijn. Indien we uitkomende materialen alsnog dienen af te voeren dan doen we dit in goede afstemming met onze ketenpartners waarbij we materialen zo hoog mogelijk terug laten komen op de R-ladder. We streven naar hoogwaardig hergebruik.

of in geval van nieuwbouw of de nieuwbouw aansluit bij de doelstellingen. In geval van een renovatie kunnen we de BCI na renovatie spiegelen met de BCI bestaand (nulmeting 2023) op complexniveau. Het verschil is de bijdrage circulair/biobased na de renovatie. Deze gegevens leggen we vast in een nader te bepalen BCI-database. Hiermee kunnen we de verandering van de BCI op portefeuilleniveau monitoren.

6.3 Opstellen Roadmap

In het geval van renovatie worden vooraf menukaarten opgesteld samen met onze Ketenpartners. Per complex kunnen we hiermee de verwachte ingrepen en gevolgen voor de BCI bepalen. Samen met de verwachte sloop- en nieuwbouwpoging moet dit leiden tot een Roadmap. Dit kunnen we niet los zien van de ambities

als het gaat om CO2 besparing. De Roadmap om te komen tot CO2 neutraal!

6.4 Focus en quickwins

Om direct verschil te maken en de circulariteit binnen Area een boost te geven kiezen we ervoor om per direct te focussen op enkele onderdelen en quickwins.

6.4.1 Sturen op BCI

We introduceren de BCI als rekenmethodiek om de mate van circulariteit te meten. Met de BCI gaan we op portefeuilleniveau sturen en verantwoorden. Meten is weten.

6.4.2 Rode lijst

De rode lijst bevat stoffen welke niet voldoen aan de 4 spelregels van TNS en daarom zo snel mogelijk niet meer gebruikt mogen worden binnen Area. Het betreft de volgende stoffen:

Alkylfenolen, asbest, bisfenol A (BPA), cadmium, gechloreerd polyethleen nl, chloorsulfonatedpolyethleenschuim, chloorbenzenen, chloorfluorkoolwaterstoffen (CFK's) en chloorfluorkoolwaterstoffen (HCFK's), chloropreen (neopreen), chroom VI, gechloreerde polyvinylchloride (CPVC), formaldehyde, gehalogeneerde vlamvertragers (HFRS), lood, kwik, polychloorbifenylen (PCB's), perfluorverbindingen (PFC), ftalaten, een korte keten gechloreerde paraffines, hout behandelingen met creosoot, arseen van pentachloorfenol, vluchtige organische stoffen (VOS) in natte toegepaste producten.

Het is nog niet mogelijk om direct alle stoffen uit te bannen. Met onze ketenpartners maken we keuzes en bepalen we de focus en tussendoelen om deze stoffen van de rode lijst uit te bannen.

6.4.3 Technisch PVE Aanpassen

Het technisch PVE wordt continue verbeterd. Circulariteit/biobased krijgt meer aandacht binnen dit PVE. Minimaal 2 keer

per jaar wordt er actief beoordeeld of er circulaire, gepatenteerde, alternatieven voorhanden zijn op voorgeschreven materialen en worden de uitgevraagde prestaties zo veel mogelijk gericht op een hoge mate van circulariteit. De interne werkgroep houdt hiervoor voortdurend de marktontwikkelingen in de gaten. Daar waar mogelijk schrijven we een MKI prestatie voor en we gebruiken de R-ladder bij de afweging of een materiaal is her te gebruiken.

6.4.4 Circulair uitvragen

We dagen de markt uit en daarnaast benutten wij de expertise van de markt door circulair aan te besteden op basis van kwaliteit. Aanbestedingsvormen zijn EMVI of via een concurrent gericht dialoge.

Anderzijds kunnen we ook kant en klare producten die voldoen Turnkey inkopen. De aanbestedingsprocedure wordt vooraf bepaald door de uitkomsten van een marktconsultatie. De Circulaire bouweconomie heeft een handreiking tenderen voor circulaire woningbouw opgesteld. De lessen uit deze handreiking past Area direct toe bij haar uitvragen.

Hieronder een samenvatting van deze handreiking.

Duurzaamheid algemeen

1. Hoe zwaarder het onderdeel duurzaamheid gewogen wordt, hoe serieuzer het een plek krijgt. (EMVI)
2. Duurzaamheid opnemen in de beoordeling van architectuur stimuleert een integraal duurzaam ontwerp.
3. Inzetten op één of enkele duurzaamheidsthema's leidt eerder tot excellente prestaties.
4. Bouwmethode bepalen voor aanvang schetsontwerp
5. Het borgen van beloofde duurzaamheidprestaties in latere ontwikkelfasen is belangrijk.

Wijze van uitvragen en beoordelen

6. Een combinatie van kwaliteit en kwantitatief uitvragen voor het onderdeel duurzaamheid en circulariteit heeft de voorkeur
7. Volledig kwalitatief uitvragen kan leiden tot duurzame plannen onder twee voorwaarden
Creëer een duurzame naamsbekendheid
Geef aan op welke kwantitatieve prestatie indicatoren inschrijvende partijen in moeten gaan
8. Denk bij kwantitatief uitvragen goed na over minimale eisen versus wensen

Verdieping met de MPG en BCI

9. De MPG is onlosmakelijk verbonden met de energieprestaties
10. Denk na over de invloed van zonnepanelen in de MPG om eerlijk te vergelijken. En gebruik dezelfde uitgangspunten voor de MPG als voor de BCI.
We vragen de MPG en de BCI uit op basis van de door Area gestelde norm
Laat aanbieder een MPG en BCI berekening opstellen.

Daarnaast is er vanuit de samenwerking Lente Corporaties door Piano en De Circulaire bouweconomie een Rapportage woningbouw in hout opgesteld. De 15 lessen uit deze rapport passen we toe zodra we voor houtbouw kiezen binnen een project.

6.4.5 Circulair samenwerken

Komen tot onze circulaire ambitie kunnen we niet alleen. Daarom zetten we samen met onze vaste ketenpartners, zoals aannemers en sloopbedrijf, in op waardecreatie in plaats van kostenreductie. In de langdurige RGS samenwerking hebben we géén project aanbestedingen maar zorgen we gezamenlijk voor het juiste tempo van verduurzamen en het toevoegen van waardecreatie. We dagen onze ketenpartners uit om samen met ons onze ambitie te

behalen. Daarnaast benutten we ervaringen en contacten van collega-corporaties binnen o.a. het Lente verband, door te sparren, vraagstukken uit te wisselen, projectbezoek en actief delen van kennis. Dit helpt het lerend vermogen en innovatiekracht van de gehele sector en binnen Area.

6.4.6 Pilots

We voeren kleinschalige pilots uit waarin we positief mogen afwijken van dit beleid waardoor we net een stap meer zetten dan de Area-norm (zie 4.2) en waarmee innovaties in bijvoorbeeld bouwmaterialen vroegtijdig een kans geven. Dit doen we om samen met onze ketenpartners. De markt blijven uitdagen om met nieuwe producten te komen welke nog niet 100% gecertificeerd zijn en waarin we veel vertrouwen hebben kleinschalig toch toe te passen. Hierbij accepteren we het risico. Na realisatie wordt de pilot geëvalueerd en worden de resultaten intern gedeeld. Bij een positieve pilot wordt besloten om de het geleerde versneld in te voeren binnen het proces, het technisch PVE of als nieuwe doelstelling.

6.4.7 Hergebruik

Onderdelen in de woning vervangen door hergebruikte en herstelde materialen. Hier focus op leggen.

6.5 Dromen

Initiatieven rond circulariteit die we interessant vinden, blijven we volgen, later kunnen overnemen of waarin we later mogelijk kunnen participeren. Als blijkt dat we dromen kunnen verwezenlijken kan dit leiden tot een positieve bijstelling van de in dit beleidsplan gestelde kaders zoals de doelen, het PVE of het investeringsstatuut.

6.5.1 Nieuwe rekenmethodiek

Op dit moment zijn er in de sector ontwikkelingen gaande om circulariteit of CO2 besparing positief te kunnen waarderen binnen investeringsbeslissingen. Dat we de

extra restwaarde onder een woning vanwege de hoge mate van grondstoffen, circulariteit of de bijdrage aan de CO2-besparing wordt meegenomen als een positief effect binnen de vastgoedberekening en dit kan leiden tot een hogere marktwaarde, dan wel een direct effect op de beleidswaarde. Deze ontwikkelingen blijven we volgen en zouden we later kunnen inpassen binnen het investeringsproces. Dit geldt eventueel ook voor de TCO met hierin de MKI als verantwoording voor de extra investering.

6.5.2 Aanhaken op innovaties

Te denken valt o.a. aan:

- Samen met Lente Corporaties deel blijven nemen aan ontwikkelingen zoals we dit hebben gedaan rondom The Exploded View en onderdelen overnemen.
- Van landbouw naar bouwland, van plant naar pand initiatieven die de huidige landbouw een kans biedt om gewassen te gaan oogsten waarmee biobased bouwmaterialen kunnen worden gemaakt. Denk bijv. aan vlas, hennep, lisdodde, etc. Materialen die wij kunnen gebruiken als bouw materiaal.
- Participeren in innovatieve circulaire bouw- en renovatieconcepten, Voorop lopen en samen leren. Risico durven nemen in kleinschalige projecten die vooruitstrevend zijn.
- Gezamenlijk circulair inkopen. Met de intentie schaalvergroting.
- Software toepassingen als datadragers, zoals bijvoorbeeld een BIM-model of Woonconnect, welke aansluit met primaire systemen van Area.

7. Aan de slag (D)

7.1 Beleid borgen in organisatie

Dit beleidsplan Circulariteit Area Samen op weg naar 100% circulair in 2035 wordt jaarlijks geactualiseerd door de werkgroep Circulariteit onder de verantwoordelijkheid van de coördinator Duurzaamheid.

7.1.1 Borgen in organisatie

De werkgroep circulariteit verkrijgt commitment van de manager Wijkontwikkeling en van de coördinator Duurzaamheid. De werkgroep zorgt voor borging in de processen door goede afstemming met de kernproceseigenaren. Zij stemmen gezamenlijk een implementatieplan op hoe de organisatie te betrekken. De werkgroep heeft hierbij een adviserende rol heeft. De coördinator Duurzaamheid is de aanjager en verbinder.

7.1.2 Borgen bij aanjagers duurzaamheid

Om de relatie met de kartrekkers van de andere duurzaamheidsthema's te borgen wordt er middels een tweemaandelijks stand-up georganiseerd door de coördinator Duurzaamheid. Hierbinnen wordt informatie gedeeld die van belang kan zijn voor de kartrekkers op de andere duurzaamheidsthema's.

7.1.3 Uniforme werkwijze borgen

De werkgroep Circulariteit dient binnen de organisatie de volgende zaken verder uit te werken:

Onderdeel	Samen met
Wijze van registreren materialenpaspoort PVE Herzien • Nieuwe materialen PVE • Vervangende materialen • Alternatieve circulaire materialen • R-ladder introduceren	Bedrijfsbureau – Wendy Werkgroep PVE Vertegenwoordiging Servicedienst technisch beheer, bedrijfsbureau en vastgoedontwikkeling Werkgroep PVE
Implementatie BCI • BCI meting elk project	Coördinator Duurzaamheid

7.2 Borgen in Proces

7.2.1 Borgen in opdrachtbrief

Ieder vastgoedproject start met een opdrachtbrief. In deze opdrachtbrief dient een beoogde planning te worden opgeno-

men. Op basis van deze planning wordt het project uitgewerkt en is bekend wanneer het investeringsbesluit wordt verwacht. Dit bepaalt de circulariteitsdoelen conform 4.2 waarop het project wordt uitgewerkt.

7.2.2 Borging BCI als sturingsmiddel

De BCI wordt onderdeel van de besluitvorming bij nieuwbouw en renovatie en krijgt aandacht binnen het assetmanagement en krijgt een plaats binnen onze de BCI database.

7.2.3 Materialenpaspoort

Voorschrijven dat van elk project een materialenpaspoort wordt ontvangen. Dit materialenpaspoort moet een plaats krijgen in onze systemen.

7.2.4 Borgen in investeringsstatuut

In het investeringsstatuut moet zijn geborgd dat de toevoeging van extra duurzaamheidsaspecten ten opzichte van het bouwbesluit, zoals bijv. circulariteit, mogelijk is. Het investeringsstatuut schept de voorwaarden wanneer Area bereid is om meer te investeren in duurzaamheid. Eventuele extra kosten worden gedekt uit een vrij gemaakt duurzaamheidsbudget. Dit extra budget kan alleen worden ingezet als de projectmanager de extra kosten voor circulariteit aantoont in zijn investeringsvoorstel en via het investeringsvoorstel een verzoek doet om dit extra budget aan te wenden.

Indien een project enkel en alleen aan de wettelijke norm/ bouwbesluit voldoet, dan is er volgens het investeringsstatuut géén extra investeringsruimte mogelijk.

De mogelijkheid om te putten uit dit extra duurzaamheidsbudget kan maximaal 5 jaar, tot 31-12-2027. Hierna zijn de Area MPG en BCI norm geheel verankerd in ons DNA en ontwikkelmethodes waardoor deze bouwmethode een direct onderdeel is van onze investering. Hierbij is de verwachting dat de stijging van de traditionele bouwkosten harder stijgen dan circulaire/biobased bouwmaterialen waardoor deze binnen 5 jaar op een gelijk niveau zit en circulair bouwen geen extra geld kost.

Daar waar mogelijk benutten we subsidies of fiscale regelingen zoals MIA en VAMIL voor ondernemers. Door gebruikt te maken van de Milieu-investeringsaftrek (MIA) en de Willekeurige afschrijving milieu-investeringen (Vamil) kunnen we fiscaal voordelig investeren in milieuvriendelijke bedrijfsmiddelen en technieken.

7.2.5 Borgen in Inkoop- en aanbestedingsvoorwaarden

De coördinator duurzaamheid vervult binnen Area ook de rol als inkoopadviseur. Vanuit deze gecombineerde rol draagt hij zorg voor het implementeren van dit beleid in de inkoop- en aanbestedingsvoorwaarden.

We borgen de inkoop van goede materialen, welke voldoen aan de 4 spelregels van TNS en welke een lage MKI hebben. Hierdoor dagen we onze partners uit om actief en aantoonbaar stappen te zetten op circulariteit zodat ze langdurig partner kunnen blijven van Area.

7.2.6 Creatieve ideeën

Bij ieder project gaan we direct aan de slag met de opgenomen 'creatieve ideeën' en borgen we deze werkwijze in het proces en investeringsvoorstellen.

7.2.7 Uitvoering werkzaamheden

7.2.7.1 RGS-, Groot-, Renovatie- en Planmatig Onderhoud

Procesmatig maken we circulariteit een terugkerend aandachtspunt bij de stuurgroep GO+ programma en RGS Gevelonderhoud Consortium, dit doen we vanuit het Sprintteam Circulariteit GO+.

In de ontwerp- en uitvoeringsfase maken we ten aanzien van de materiaalkeuzen afwegingen tussen energie en milieupact. We bekijken de vraagstukken hierbij altijd integraal.

- We doen technische ingrepen pas als het echt noodzakelijk is
- Wat we kunnen herstellen, herstellen we
- We zorgen voor schone instroom van materialen
- We zorgen voor direct hergebruik van materialen
- Vervangen we, dan kijken we altijd naar toepassen hergebruikte materialen of passen we schone materialen toe met een zo laag mogelijke milieu impact. De materialen zijn later bij voorkeur hoogwaardig te hergebruiken.
- We zorgen voor indirect hergebruik van materialen
Uitkomende materialen maken we geschikt voor hergebruik, al dan niet samen met ketenpartners. Verbranden of vernietigen van uitkomende materialen is de laatste optie
- Bij ieder project maken we de effecten op de BCI inzichtelijk.

7.2.7.2 *Dagelijks Onderhoud (reparaties en mutaties)*

Het proces Reparatie en Mutatie zit in de gebruiksfase. Ook hier hanteren we een integrale benadering.

- We doen technische ingrepen pas als het echt noodzakelijk is
- Wat we kunnen herstellen, herstellen we
- Vervangen we, dan kijken we altijd naar toepassen hergebruikte materialen of passen we schone materialen toe met een zo laag mogelijke milieu impact. De materialen zijn later bij voorkeur hoogwaardig te hergebruiken.
- Uitkomende materialen maken we geschikt voor hergebruik, al dan niet samen met ketenpartners. Verbranden of vernietigen van uitkomende materialen is de laatste optie

Hierdoor zorgen we ervoor dat afdankertjes, blijvertjes worden. Alles is en blijft van waarde. Dus zorgen we ervoor dat goede, gebruikte materialen niet worden afgedankt. We maken ze schoon, knappen ze op en gebruiken ze bij vervangingen. Zo besparen we grondstoffen en zorgen we

voor minder afval. Het assortiment blijvertjes omvat minimaal de volgende materialen: Wastafels, wasmachinekraantjes, wandbeugels, spiegels, deurdrangers, (loop)sloten, oplegsloten, balkhout en trapleuningen. Deze materialen worden gecodeerd waardoor we dit materiaal gebruik ook kunnen meten. Door te meten kunnen we gaan sturen op de ambitie om in het dagelijks- en mutatieonderhoud op termijn in 10% van de vervangingen bij onderhoudsafspraken circulaire maatregelen toe te passen.

7.2.7.3 *Vraaggestuurd-Onderhoud*

In het vraaggestuurd onderhoud gaan we samen met onze ketenpartners de mogelijkheden onderzoeken voor het plaatsen van circulaire badkamers en keukens. Dit doen we zodat de milieu impact in 2030 met 50% is verminderd ten opzichte van 2022. Dit bereiken we door tijdens het huidige proces al gebruik te maken van refurbish materialen en binnen twee jaar de eerste pilots uit te voeren met circulaire badkamers en keukens. Ook hierbij wordt de mate van circulariteit middels de BCI aangetoond.

7.2.8 **Oogsten**

We gaan op zoek naar een circulaire sloper die zich als ketenpartner meerjarig aan Area verbindt en gedurende deze periode alle 'sloop'-werkzaamheden circulair uitvoert.

Bij ieder project maken we bewust de keuze of sloop echt noodzakelijk is. Vervolgens maken we een inventarisatie van de uitkomende materialen bij ieder GO+ en herstructurerings-project. De uitkomende materialen bieden we aan bij onze eigen servicedienst en onze 'sloper'. We zetten de Consignatieovereenkomst gebruiktebouwmaterialen.com voort tenzij onze nieuwe ketenpartner deze rol overneemt. Daarnaast hebben we niet allen aandacht voor de bouwmaterialen, maar reddden we ook al het groen van sloop. Dit doen we in samenwerking met Struikroven.

8. Effect voor onze bewoner

8.1 **Wat merkt onze bewoner hiervan**

8.1.1 **Kwaliteit**

De kwaliteit van de woningen is en blijft voldoen aan alle bouwbesluit-eisen, waardoor de (woon-)kwaliteit geborgd is

8.1.2 **Géén kostenverhoging**

De circulaire keuzen gaan niet ten koste van de huurder. Er wordt niet ingeteerd op woongeluk en woonlasten.

8.1.3 **Goed binnenklimaat**

Een (nieuwbouw)woning met veel biobased materialen heeft weinig thermische massa, zodat de binnenruimtetemperatuur snel en energiezuinig reageert op de behoefte van de bewoner.

De gebruikte materialen en installaties zorgen er voor dat hittestress vermeden kan worden.

8.1.4 **Beheersbare woonlasten**

Door de combinatie van de bouwmethode en de installaties blijven de woonlasten beheersbaar.

8.1.5 **Gezond Wonen**

Bij de toepassing van gezonde materialen wordt er bijdrage geleverd aan een gezonde binnen luchtkwaliteit.

8.1.6 **Trots**

De bewoners genieten van wooncomfort en uit ervaring is gebleken dat veel huurders trots zijn in een duurzame woning te wonen. Voor de bewoner kan het een stimulans zijn om zelf nog meer met duurzaamheid aan de slag te gaan.

9. Samenvatting en advies

9.1 **Aan de slag**

De circulaire benadering van projecten dient algemeen gedachtegoed te worden binnen Area bij iedere medewerker en bij iedere medewerker van onze ketenpartners. Het koersplan en dit beleidsplan geven de ruimte om de gestelde Area-normen op gebied van MPG, BCI en het materialen paspoort in ieder project, binnen de technische en financiële kaders, te bereiken en als onderdeel van het investeringsbesluit ook te borgen.

area

Laat wonen leven

Uden

Leeuweriksweg 12
5402 XD in Uden

Veghel

Stadhuisplein 2a
5461 KS in Veghel

t. 0413 - 388044

www.areawonen.nl