



duurzaamplus.nl

zelfstandig, onafhankelijk en ter zake

RE:BORN functievrij bouwen hergebruik gebouwen materialen

Désirée Crommelin, 08/02/2021



RE:BORN BOUWT FUNCTIEVRIJ EN DUURZAAM DOOR HERGEBRUIK VAN GEBOUWEN EN MATERIALEN. Deze ontwikkelende belegger ontmantelt met partners overtollige gebouwen om vervolgens met de geogste materialen functievrije flexibele gebouwen te bouwen. Dit zijn gebouwen waar kantoren tot woningen kunnen worden getransformeerd en omgekeerd woningen tot kantoren, afhankelijk van de vraag uit de markt. Onder invloed van de coronacrisis, waarin we zo veel mogelijk thuiswerken, verandert deze marktvaart acuit. Kantoren staan ongebruikt leeg en woningen met één leefruimte zijn uit de gratie. “Er is een toenemende vraag naar afgesloten ruimten, kamers om te leven en te werken. Want we willen tijdens het werken, thuis en op kantoor meer privacy en rust om ons te concentreren. Functievrij bouwen biedt de mogelijkheid in te spelen op de wisselende markt nu en in de toekomst”, legt Saman Mohammadi van RE:BORN uit.

Dynamisch, Dierbaar en Duurzaam bouwen

Saman Mohammadi, een van de directeurs van RE:BORN definieert de veelzeggende naam van het bureau als “het laten herboren worden van de bestaande omgeving”. Dynamisch, Dierbaar en Duurzaam, zijn de drie begrippen waar het bij Re:Born om gaat. *Dynamisch* wil zeggen functievrij bouwen naar ontwerp en concepten, die niet alleen duurzaam zijn door hergebruik van materialen, maar ook duurzaam in gebruik en functie. Dat geeft functievrije flexibele gebouwen waar kantoren tot woningen kunnen worden getransformeerd en omgekeerd woningen tot kantoren, afhankelijk van de vraag uit de markt. *Dierbaar* bouwen noemt Mohammadi “het zien van de waarde van de materialen, hun karakter en uitstraling. Iets wat gebruikers bewust en onbewust wel degelijk voelen en beleven. Wij willen die eigenheid bewaren en creëren in de nieuwbouw.” Het laatste deel van de driedelige aanpak van RE:BORN is *Duurzaam* bouwen. “Wat goed is, is goed” luidt ons credo. Materialen of gebouwen hebben al een leven gehad. Dat respecteren we en geven ze een nieuw leven.” Samen met hun partners waaronder New Horizon, ontmantelen ze gebouwen zorgvuldig en oogsten zo casco’s, materialen en/of grondstoffen om deze vervolgens elders weer te gebruiken.

“Re:BORN is het laten herboren worden van de bestaande omgeving”

Hergebruik materialen 40-70% reductie uitstoot

Mohammadi wijst erop dat zij onderling met hun partners een bepaalde woordenschat hebben ontwikkeld met begrippen als: oogsten, donorgebouw, herboren worden, levenscyclus etc. “Ik houd wel van die annotaties uit de natuur. Het past bij hoe ik de levenscyclus van een gebouw zie. Net als in de natuur hernieuwen we met resten van een vorige gebouw. We spreken van ontmantelen, niet van afbreken of slopen, wat dat wijst op vernieling en eindigheid van materialen. Daar geloven wij niet in.” De ontwikkelende belegger geeft lachend toe: “Het klinkt zweverig, maar Niel en ik staan met twee voeten op de grond. Wij zijn goed geaard!”

Wat leveren die 3 D’s en deze visie gebaseerd op natuurlijke levenscycli op bij ontmantelen en bouwen? Volgens zijn schattingen geven ontmantelen en hergebruik van de materialen en/of casco een CO₂-reductie van 40 -70 procent. “Ten slotte is het bouwen van een spiksplinternieuw casco van een gebouw de grootste bron van uitstoot. In een tijd van CO₂- en stikstofcrises een niet te verwaarlozen punt van aandacht!”

“Net als in de natuur hernieuwen we met resten van een vorige gebouw.”

RE:BORN hergebruik gebouwen

Bij het transformeren van oude gebouwen gaat het om bouwkundige oplossingen voor met name installaties en luchtverversing. Die zijn veelal niet te hergebruiken. De grote centrale schachten, waardoor buizen en kokers lopen met basisvoorzieningen als luchtverversing, elektra, water, ICT nemen veel ruimte in. Die centrale bundeling zit een functievrij gebruik in de toekomst in de weg. RE:BORN ontwierp een concept waar installatie van basisvoorzieningen decentraal loopt door kleinere schachten en

dunnere buizen met individuele vertakkingen naar woon- of kantooreenheden. De luchtverversing en ventilatie in het functievrije gebouw gaat via de gevel. Bij nieuwbouw à la RE:BORN worden steeds vaker click bricks gebruikt, een droogstapelsysteem waar geen mortel aan te pas komt. “Mochten we voor andere elementen beton nodig hebben dan gebruiken we gerecycled beton van New Horizon, geproduceerd met een energiereductie van 33 procent. Wij zijn groot voorstander gebruik te maken van de lokale economie. Dat houdt de lijnen kort en scheelt aanzienlijk in de hoeveelheid vervuilende uitstoot door het transport.”

Functievrij bouwen op A-locaties

Gebouwen als ‘oude’ kantoren op A-locaties lenen zich goed voor functievrij bouwen van nieuwe kantoor- en woonvormen. “Het gebouw blijft, de functie verandert. Dus alleen de poppetjes veranderen.” Kantoren zullen er altijd op deze locaties staan om (jong) talent aan te trekken voor wie de nabijheid van openbaar vervoer en de snelweg een belangrijke duurzame voorwaarde is. Daarnaast past het nieuwe wonen met thuiswerken in deze functievrij verbouwde kantoorgebouwen. Zo zijn de grote ramen goed te hergebruiken om balkons aan te hangen of loggia’s te maken. RE:BORN ontwikkelt op dit moment zelf op A-locaties in Amsterdam, Den Haag en Scheveningen. Op alle drie de locaties is het bedrijf actief met een transformatie van verouderde gebouwen naar onder andere zorgwoningen. In de laatstgenoemde badplaats is het bedrijf bezig met het ombouwen van een hotel en daarvoor in gesprek met een zorginstelling, een short stay hotel voor expats en met een gewoon hotel. Het is nog zoeken, zo geeft Mohammadi toe naar de verdeling van taken en verantwoordelijkheden. Deze zijn afhankelijk van de eindigheid of doorlooptijd van de materialen. Afspraken daarover moeten nog gemaakt worden.

Satelliet DNB

Illustratief voor RE:BORN’s aanpak is de Satelliet, de ronde toren van De Nederlandse Bank, die een tweede leven krijgt op een andere plek in Amsterdam. “Het gebouw mag dan oud zijn, dit oud is ons nieuwe goud!” merkt Mohammadi op met een speelse knipoog naar de opslag van goudstaven bij de DNB. Door de samenwerking van Strukton WorkspHERE, New Horizon en RE:BORN kwam het initiatief tot stand, werd RE:BORN eigenaar van de materialen en initiatiefnemer voor de herontwikkeling elders in de stad, waarbij het betonnen casco met vloeren, kolommen en trappen wordt hergebruikt, net als een deel van de gevel en installaties.

Bouwen met 7-sen

RE:BORN bouwt volgens de 7-sen: Space is de buitenruimte; Structure is de draagconstructie, die meer dan 100 jaar meegaat. Skin gaat over de gevel en het dak met een doorlooptijd van 50 jaar; Services zijn de installaties, die zo’n 25 jaar meegaan. Met Spaceplan wordt de inrichting, de wanden, het plafond en de vloeren bedoeld, die zo’n vijftien jaar meegaan; Stuff is de losse inrichting die sterk modegevoelig is en hooguit tien jaar meegaat. En tenslotte Social, dat constant tot oneindig is. Elke laag heeft een eigen doorlooptijd. Ook hier trekt Mohammadi een parallel met natuurlijke levenscycli en wel die van het menselijke lichaam: “Je huid heeft een andere vernieuwingscyclus dan bijvoorbeeld je spieren of botten.”

Coronacrisis verandert woon- en werkeisen thuis en op kantoor

De coronavirus grijpt diep in in ons dagelijks leven in de anderhalve-meter-samenleving. Niet alleen de angst ziek te worden, maar ook die maatregelen van: afstand houden, mondkapjes, thuiswerken, onderwijs online en zo min mogelijk woon- en werkverkeer, voelen we allemaal. Kantoorgebouwen die tot voorkort als vanzelfsprekend intensief gebruikt werden, staan leeg. Kantoortuinen – die toch al onder vuur lagen vanwege onrust en geluidsoverlast tijdens het werken – voldoen niet aan de anderhalve-meter-afstandseisen. ook op kantoor komt steeds meer de noodzakelijke vraag naar besloten werkruimtes, kamers waar men rustig, veilig en geconcentreerd kan werken. Hetzelfde geldt voor thuis. Het valt niet mee te werken, te studeren, lessen te volgen etc. binnen een open woonruimte. Vanwege coronavirus moesten we het kantoor/school/collegezaal of praktijkruimte verruilen voor ‘een hoekje aan de keukentafel’, dat we met anderen – jong en oud – gelijktijdig moeten delen. Deze maatschappelijke verschuivingen vragen meer privacy, rust in beslotenheid zowel thuis als straks op kantoor. Dit heeft grote gevolgen voor de vastgoedmarkt. De tijd van open ruimten zoals de kantoortuinen op het werk of open ruimten thuis, heeft zijn langste tijd gehad. Er is steeds meer vraag naar kamers op kantoor en thuis.

“Starters willen geen kleine een-ruimte-woningen, zij willen woningen met kamers.”

Openbreken woningmarkt

RE:BORN ‘s concept functievrij en duurzaam bouwen speelt in op die vraag van de markt. Er zijn volgens de ontwikkelende belegger minder kantoren nodig. De overtollige verouderde kantoorcolossen, die niet meer voldoen aan de duurzaamheidseisen van vandaag de dag kunnen ontmanteld worden om met de materialen iets nieuws functievrij bouwen.

Is dit een oplossing in stukkende woningmarkt waar een schrijnend tekort is aan betaalbare sociale woningen, woningen in middensegment, zorgwoningen of woningen voor ouderen die zelfstandig willen wonen? “Ik denk van wel. De overheid hanteert misplaatste tools. Het is een achterhaald idee, dat de politiek de bouwsector microbouw met studio’s en kleine appartementen laat bouwen. Dat wordt ten onrechte gezien als quick fix voor het nijpende woningtekort voor starters op de woningmarkt. Maar op deze kleine een-ruimte-woningen zitten starters niet te wachten, die willen zij niet meer”, voorspelt ontwikkelende belegger Mohammadi. “Starters werken thuis, ‘moeten’ van het kabinet thuiswerken. Dus hoor je in de markt steeds meer de wens van meer kamers thuis, afgesloten ruimten, waar rustig gewerkt en geleefd kan worden. Dat is onze les die we tijdens de coronacrisis hebben geleerd. Privacy, stilte en concentratie is wat we willen.”

Maatschappelijk duurzaam bouwen

De coronacrisis doet heel veel met de heersende systemen die na een jaar nog steeds door de politiek wereldwijd in de lucht worden gehouden. Het gaat daar alleen over geld. Dat is schijnzekerheid. Het gaat niet over sociale aspecten in het dagelijkse leven. “Is de crisis diep genoeg om echt fundamenteel te hernieuwen? Zijn we er rijp voor en hebben we lef om zaken als de bouw herboren te laten worden?” vraagt Mohammadi zich af.

Deze visie is hem niet van de ene op de andere dag komen aanwaaien. Vanaf het moment dat hij en Niel Slob tijdens de vorige – de economische crisis van 2008 – afstudeerden, zagen zij een aanhoudende onevenwichtige bouwsector. Enerzijds kantoorcolossen die ‘aanbod aangestuurd’ door projectontwikkelaars werden gebouwd vanuit een kortetermijn te verwachten hoog rendement op de investeringen, niet op basis van vraag uit de markt. Deze kantoorgebouwen stonden vervolgens langdurig ongebruikt leeg. Anderzijds in contrast tot deze leegstand, zag je het grote tekort aan sociale woningen, zorgwoningen en die voor het middensegment elders in steden.



RE:BORN

De ontwikkelende belegger uit Amsterdam herontwikkelt verouderd en leegstaand vastgoed naar gebouwen, gebieden voor functievrije gebruik, zodat ze gemakkelijk kunnen worden aangepast aan nieuw gebruik. Het doel is een gebouwde omgeving te creëren met een zowel hogere emotionele, ecologische als economische waarde. Deze visie is ontstaan tijdens de crisis van 2008. Directeuren Saman Mohammadi en Niel Slob waren als studenten gefascineerd door de leegstaande kantoren. Geïnspireerd door lego en de evolutie in de natuur vonden ze dat dit anders moest. Een ideaal wat ze de afgelopen twaalf jaar realiseren in de praktijk.

Aanhoudende anderhalve-meter- samenleving

Saman Mohammadi is nadrukkelijk géén voorstander van het overheidsadagium ‘Ouderen zelfstandig te laten wonen’. “Dat lijkt sympathiek, maar veel huizen zijn daar niet geschikt voor en het stokt de woningmarkt. Ook in de woningmarkt zie ik levenscycli voor bewoners/gebruikers waardoor gezinnen en starters vandaag de dag niet aan hun trekken komen.” De oplossing is voor hem functievrij bouwen, een ideale combinatie van appartementen voor ouderen, zorgwoningen, woningen in het middensegment en sociale huisvesting met een natuurlijke sociale cohesie van jong en oud. Daar ligt wat hem betreft nu de urgentie. Het vraagt van de politiek, de woningcorporaties en de bouwsector een noodzakelijke duurzame toekomstvisie te ontwikkelen samen met opdrachtgevers als zorginstellingen en onderwijsinstellingen. Iedereen heeft in de toekomst ruimte nodig in de aanhoudende anderhalve-meter-samenleving. “Want dit is niet de laatste virus die ons treft. Onnodig kantoorcolossen

bouwen is momenteel niet lonend, functievrij bouwen wel vanwege de schaarste elders in de markt.”

“Onze les die we tijdens de coronacrisis hebben geleerd is dat we privacy, stilte en concentratie willen.”

Expertise functievrij bouwen

Op de bouwplaats is volgens Mohammadi voor het ontmantelen en hergebruik van materialen in functievrij bouwen de expertise aanwezig. Je ziet misschien wel enige verschuiving in vaardigheden: in plaats van grootschalig uniforme elementen plaatsen, slopen of afbreken vraagt het ontmantelen van een gebouw en het oogsten van materialen meer rust, precisie en respect. Het gebruik van nieuwe duurzame toepassingen van materialen zoals click brick of gerecycled beton is snel te leren door een vakkundige bouwvakker. Het is voor hem meer een kwestie van anders denken vanuit respect voor het bestaande en daarmee het nieuwe te willen creëren, met nadruk op het willen. Het besluit tot deze aanpak ligt hogerop, op het niveau van de directie. “Dit bewustzijn voor waarde voel je eerder bij kleinere bouwbedrijven, bij familiebedrijven zoals onze partner Michel Baars van New Horizon en oprichter van het Urban Mining Collective. Die durven te veranderen, daar gebeurt veel. We zijn allemaal net kleine veelkleurige olievlekjes die uitlopen, elkaar raken en tot een grotere vlek worden. Die grote multinationale bouwconsortia zijn net olietankers, die midden op zee niet makkelijk van koers veranderen. We zitten wel in een transitie en de vraag uit de markt verandert onder invloed van maatschappelijke gevolgen van klimaatverandering en de coronacrisis. Daarop inspelen vraagt lef. Wij willen de daad bij het woord voegen, waar het circulariteit aangaat. Dat maakt ons Idealistische Realisten.”

<https://re-born.com/>

Désirée Crommelin
© duurzaamplus.nl

foto's ©RE:BORN