

FEITEN

- Stadstuin Overtoom telt 477 woningen, waarvan 30 procent sociale huur en 70 procent koop en vrije sector.
- Het sloopmateriaal van de oude woningen is door Oranje vermalen tot betongranulaat en aangeleverd bij TBI-onderneming Voorbij. In de fabriek van Voorbij is het materiaal gebruikt om nieuwe prefab heipalen, wanden en vloeren te maken.
- Ook de openbare ruimte maakte integraal deel uit van het plan. In samenwerking met het stadsdeel realiseerde het consortium onder andere energie-neutrale straatverlichting en een vernieuwend regenwatersysteem.
- Een innovatie die Co-Green heeft opgeleverd is een slim bedachte, op lego gebaseerde toolbox. Hiermee kunnen bouwelementen goedkoper worden geprefabriceerd. Tegelijkertijd kan er flexibel worden ingespeeld op de actuele consumentenvraag en marktontwikkelingen.
- In 2012 ontving het Co-Green-project de Groene Speld: de duurzaamheidsprijs van de gemeente Amsterdam. In 2014 won Stadstuin Overtoom de Zuiderkerkprijs en een jaar later nomineerde NEPROM het project voor de NEPROM-prijs voor locatieontwikkeling. In 2016 wonnen de initiatiefnemers de Nyenrode Supply Chain Award voor hun prestaties op het gebied van ketensamenwerking.

Kort voordat het van ERA Contour in 2007 de opdracht kreeg om zijn nieuwe hoofdkantoor te ontwerpen, had architectenbureau Conix het hoofdkantoor van Umicore opgeleverd. Deze Belgische multinational was getransformeerd van een koloniaal mijnbouwbedrijf tot een voorloper op het gebied van recycling. In plaats van edelmetalen te delven in Afrika, 'delft' het nu edelmetalen uit afgedankte mobieltjes, computers en andere producten waar grondstoffen in zitten. Urban mining noemt het bedrijf dat.

Stadstuin Overtoom

Klimaatneutraal slopen, bouwen en wonen

"Dat heeft ons aan het denken gezet. Want het is toch te gek voor woorden dat je elke keer als je grondstoffen nodig hebt, die nieuw laat aanleveren", zegt directeur van ERA Contour Job van Zomeren. "Veel bouwbedrijven waren toen al bezig met demontabel bouwen, zodat materialen later makkelijk afgebroken en hergebruikt kunnen worden. Maar wij dachten: er staat al zo ongelooflijk veel in de wijken waarin wij actief zijn. Al die materialen zijn weliswaar niet demontabel, maar misschien kunnen we er wel voor zorgen dat ze weer in de nieuwbouw terugkomen."

Co-Green

Als woningcorporatie Eigen Haard in 2009 een aanvraag uitschrijft voor de herontwikkeling van het Amsterdamse stadsdeel Overtoomse Veld, ziet ERA Contour dan ook kansen: "De hele wijk moest worden gesloopt en helemaal energieneutraal worden herbouwd, zonder extra kosten voor duurzame maatregelen. Dat sprak ons erg aan. Tegelijkertijd wisten we: willen we hier een succes van maken, dan zullen we dat samen met andere partijen moeten doen. Alleen lukt je dat namelijk niet." ERA Contour stelt voor om met Eigen Haard, KOW architecten en amoveerder Oranje een consortium te vormen.

In het project Co-Green zouden de partijen samen de hele wijk duurzaam slopen, bouwen én beheren. Samen zouden ze verantwoordelijk moeten zijn voor het budget en de te realiseren klimaat- en duurzaamheidsdoelstellingen. Er mocht geen hiërarchie bestaan en beslissingen moesten gezamenlijk worden genomen. Eigen Haard was van plan drie van de acht partijen die zich hadden ingeschreven door te laten gaan naar de volgende ronde, maar was zo enthousiast over de vernieuwende aanpak dat er helemaal geen tweede ronde kwam. Van Zomeren: "Dat wij de keten zo anders wilden organiseren en ook de samenwerking radicaal anders wilden aanpakken, sprak de corporatie zo aan, dat ze direct ons koos en als gelijkwaardige partner in de samenwerking stapte."

Succespot

Probleem was alleen hoe de prijs van de woningen betaalbaar te houden. Met alle nodige energiebesparende maatregelen zouden de woningen rond de 20.000 euro duurder worden. "Dat mocht natuurlijk niet", vertelt Van Zomeren. "Daarom hebben wij onszelf opgelegd dat de samenwerking zo slim in elkaar moest zitten, dat we dat bedrag konden besparen. Alle partijen werden daarom gedwongen om heel goed na te denken over hun processen. Bovendien moest iedereen op voorhand zijn rendement in de 'succespot' stoppen."

Die pot zou alleen worden uitgekeerd als aan het einde van het project is bewezen dat de doelstellingen zijn gehaald. "Dat betekende dat alle partijen dus ook een goede administratie moesten bijhouden. Eenvoudigweg slopen en daarna het afval wegbrengen, was er niet bij. We moesten zoeken naar andere oplossingen, want we wilden 98 procent van alle materialen weer hoogwaardig terug laten komen in de keten."

In de eerste fase lukte dat net niet. "Zo'n 80 procent van de stenen hebben we opnieuw kunnen gebruiken. Zo werden alle gevelstenen verwerkt tot nieuwe producten door ze te malen en er nieuwe klei aan toe te voegen. In alle volgende fasen hebben we 99,5 procent van het sloopmateriaal hoogwaardig kunnen hergebruiken."

Nu, negen jaar na de start van het project, is ook de laatste, extra fase bijna gereed. "We hebben er echt een succesverhaal van weten te maken. Doordat we zo efficiënt samenwerkten, hebben we de overlast voor de bewoners kunnen minimaliseren. Telkens als de laatste mensen uit hun huis waren, konden we meteen beginnen met slopen, waarna ook de bouw snel kon beginnen. Een deel van de bewoners is teruggekomen, een deel is nieuw. Zij wonen nu in Stadstuin Overtoom: een mooie, klimaatneutrale wijk met een diversiteit aan woningen en bijzondere binnentuinen."