



Hoe beperkt de bouw materiaaldevaluatie en ontstaat restwaarde? Nexteria, een wenkend perspectief voor bedrijfsgebouwen, past het strikt toe in een schaalbaar concept met oog voor de drie G's: grond, gebouw en geld. Alles moet circuleren.

Van de redactie, met dank aan Cor van Dijken (VDR Bouwgroep, Deventer), Rik Altena (Obuz, Barchem) en Robert Kwintenberg (Van den Brink Staalgroep, Barneveld).

Het gaat goed in de bouw. Zo goed, dat men geneigd is om op de oude voet verder te gaan. Efficiency, kwaliteit en duurzaamheid zijn gemeengoed geworden, en er wordt nog steeds gebouwd voor de eeuwigheid. Een pand dat nu gebouwd wordt, staat over 50 jaar nog steeds overeind. Maar als de eerste gebruiker vertrokken is, wordt het steeds moeilijker om nieuwe eigenaren of huurders te vinden. Na 50 jaar is de bedrijfsvoering verdwenen en de waarde van het pand wordt afgeschreven tot de WOZ-waarde. En weg is het kapitaal, terwijl het gebouw weldegelijk restwaarde heeft. Net als de grond. De 'politiek' heeft het geld niet om de grond terug te kopen, de eigenaar wacht tot een nieuw bestemmingsplan de overheid dwingt om met gemeenschapsgeld toch de pijn

te nemen. Ondertussen neemt de verloedering van het bedrijventerrein elk jaar meer toe. Dat kan anders, betoogt VDR Bouwgroep. Het bouwbedrijf uit Deventer is gespecialiseerd in bedrijfsgebouwen voor de logistieke sector en bedrijfsverzamelgebouwen. Geboren uit een oprechte bedrijfsfilosofie heeft VDR Bouwgroep een circulair bouwconcept geïnitieerd: Nexteria. 14 Bouwpartners hebben zich bij dit initiatief aangesloten, met als doel: remontabel bouwen voor de volgende generatie (Next), met teruggeefbare grond (Terra) en statiegeld voor de aangewezen bouwpartners.

Grond

Een bedrijfsgebouw staat voor 50 jaar gebouwd in de boeken, maar de praktijk wijst

anders uit: ze zijn al na 25 jaar verouderd. Ze voldoen niet meer aan de dan geldende eisen (bijvoorbeeld R_c -waarde), ogen gedateerd en liggen inmiddels niet meer op de goede ontsluitingsroutes. Verplaatsen van een bedrijfsgebouw naar een gunstiger locatie is geen optie. Gebouwen zijn immers onroerend goed.

Reden voor Nexteria om andersom te denken. Of beter: vooruit. De grond kan worden geleasd of in erfpacht genomen. Zodat de grond na verwijdering van het pand gebruikt kan worden voor nieuwe bestemmingen. Zoals wonen, recreëren of zelfs voor een nieuw en eigentijds bedrijventerrein. Maak er een schuifunctie van, zo meent men.

Gebouw

Nexteria startte een *pressure cooker* met verschillende marktpartijen. Gewoon doen, dat was het idee. Want koffiedik kijken lukt niemand. En de partners zijn eerlijk: wij zijn er dan zelf misschien niet meer, dus we nemen nu een risico voor later. Maar wel

een doordachte. Om over 25 jaar stil te staan bij deze bouwvisie, hebben ze met de 'eerste paal' een fles Port ingegraven voor komende demonteers.

De gebruikte materialen zijn milieuvriendelijk en herbruikbaar of recyclebaar. 'We doen het op eigen terrein, en maken er een demonstratie-gebouw van', aldus Nexteria. En zo geschiedde. De marktpartijen brachten eigen inbreng. De daken en gevels zijn in wit gecoat. De lichtreflectie weegt namelijk ruimschoots op tegen de schaduwprijs van de ledverlichting. En zo is alles doordacht. Fabrieksdeuren werken bedrieglijk eenvoudig op handkracht. De dakbedekking (eenlaags) is met tuilen geschroefd zodat het demontabel is. De gehele opbouw van het dak inclusief de tuilen zijn 100% recyclebaar.

Innovaties

Naast deze praktische oplossingen, wordt ook geïnnoveerd. Het beton voor de vloer is bijvoorbeeld gevuld met geopolymeren, een nochtans uitheemse toeslag met goudkleurige toekomst. Deze krimparme vloer heeft gunstige trekkrachten en verlaagt het gebruik van betonstaal. Bovendien wordt het meerdere gunstige milieuwwaarden toegekend. Of dat waar is, zal blijken. In die zin is het zesbekkige bedrijfsgebouw op het terrein aan de Dortmundstraat in Deventer een proeftuin. Zo zijn ook de sandwichpanelen van toeleverancier Cladding Point een experiment. Deze gevelelementen zijn gevuld met houtwol van 20 cm dik. Wat niet herbruikbaar is, vervalt straks tot organische stoffen.

Demontabel

De staalconstructie is de- en remontabel, zonder aangelaste schets-, voet- of kopplaten. Alle koppelingen zijn ontworpen met geboutte verbindingen. De crux zit hem in de toepassing van tweemaal een hoekprofiel (*connector*). Het is een herkenbare constructie, maar opvallend genoeg niet geconserveerd, want dat is milieubewust.

Zelfs veiligheidsvoorzieningen tijdens de bouw zijn gebout, niet zoals gewoonlijk gelast. Dak en gevel zijn geschroefd. Ook hier geen geschoten montage. De fundering staat op staal in plaats van palen.

De gedachte is om een Nexteria-pand na 25



Aansluiting ankers zonder voetplaat.



Alles gebout en eenvoudig opnieuw te gebruiken.



Onbehandeld staal en geschroefde daklaag.

jaar te herbouwen. Kan dat niet, dan kunnen alle onderdelen worden hergebruikt, tegen de dan geldende prijzen. Alle onderdelen zijn mede hierom vastgelegd in een materialenpaspoort, met een afgesproken restwaarde. De bouwpartners nemen de materialen tegen de dan geldende restwaarde terug. Volgens de staalbouwer zijn de (montage)kosten van een demontabele constructie nu even hoog als een gangbare opbouw.

Geld

Nexteria is ontwikkelaar, VDR is bouwer. Zo is de financiële huishouding ingericht van de nieuw opgerichte bv. Bij oplevering krijgen alle partners betaald, zoals bij een 'normale' bouw.



Demontabele en lasvrije constructie.



Gevel pir noch pur: maar geperst en gezout houtwol.



Vloer met geopolymeren en wit interieur.

Het gebouw wordt niet afgeschreven over 50 jaar naar € 0,- maar over 25 jaar. Dit is nieuw voor de Belastingdienst en hierover wordt met de fiscus nog uitvoerig overleg gepleegd. De producenten en/of leveranciers nemen over 25 jaar alles weer terug – met statiegeld. Want de materialen van nu, zijn tegen die tijd een schaarse grondstof, zo is de gedachte. En daarmee is de circulaire cirkel rond. Volgens Nexteria wil de plaatselijke overheid graag meewerken aan terugname van grond. Zij zien het belang en vooral het herbenutten van eigen grond. Maar dat traject is ook nog onontgonnen terrein: 'In die zin loopt de regelgeving niet zo vlot mee als het initiatief verlangt'. •

Meer informatie: www.nexteria.nl.