



Gebouwenmarktplaats: waar Funda, Marktplaats en Tinder samenkomen – Verslag lancering Pakhuis de Zwijger

‘We hebben instrumenten nodig om de stap naar volledig circulair bouwen in 2050 te maken. Gebouwenmarktplaats is zo’n schakel daarin.’ - Rijksbouwmeester Francesco Veenstra

Gebouwenmarktplaats biedt inzicht in welke panden beschikbaar komen en jaagt hoogwaardig hergebruik van grote bouwdelen uit te ontmantelen panden aan. Want om nú CO2-impact te maken, moeten we ontwerpen en ontwikkelen op basis van vrijkomende gebouwen. Dat vraagt om een mindshift in de hele bouwwereld, en daar is samenwerken en over je schaduw heen stappen voor noodzakelijk. En vroegtijdig inzicht in welke gebouwen er vrijkomen. Dat die bereidheid en wens er is, bleek tijdens de lancering van Gebouwenmarktplaats op 6 september in Pakhuis de Zwijger. Zo’n 180 bouwers, slopers, architecten, financiers en één beleidsmakers deelden hun eerste ambities, inzichten, vingervijzen en bezwaren.

NB: Too long, didn't read? Scroll naar onderen voor de belangrijkste inzichten.

De uitdaging: nieuw materiaal is vertrouwd, vertrouwd materiaal is nieuw

‘We bouwen momenteel niet circulair genoeg.’ Met deze woorden opende Mirjam Schull, mede-eigenaar Brokkenmákers en initiatiefnemer van Gebouwenmarktplaats, de avond. Om echt impact te maken, moeten we bij het ontwikkelen van nieuwe gebouwen werken met het materiaal dat voorhanden is. Dat brengt drie uitdagingen met zich mee.

1. Er is geen inzicht in welke gebouwen ontmanteld worden en dat maakt het lastig om als architect of ontwikkelaar daar op in te spelen
2. De gebouweigenaar die het pand laat ontmantelen neemt tot nu toe weinig verantwoordelijkheid om nieuw te bouwen op basis van het oude gebouw
3. Werken met nieuw materiaal is vertrouwd, werken met vertrouwd materiaal is nieuw

Deze uitdagingen werden onderzocht samen met het publiek én een expert panel die de verschillende partners uit de keten vertegenwoordigden: Arend van de Beek (sloper, Lagemaat), Karin Dorrepaal (architect, DOOR architecten) Marianne Davidson (ontwikkelaar, J.P. van Eesteren), Michel Baars (sloper, New Horizon), Taco van Iersel (opdrachtgever, Royal Schiphol Group).

De start: wie heeft verantwoordelijkheid?

Er moet iets gebeuren en we moeten het samen doen. Daarover is het panel het eens. Maar al pratende kijken de sectoren toch naar elkaar. Want is de gebouweigenaar als ontdoener verantwoordelijk? Of degene die het meeste impact kan maken, dus de toekomstige eigenaar? En wat als er vooralsnog geen eigenaar is en je als ontwikkelaar de eerste lijnen uitzet? De oplossing ligt in het doorbreken van deze “circle of blame”.

‘We moeten een radicale nieuwe bouwcultuur inzetten. Als we blijven bij het bestaande gaan zaken hopeloos vastlopen.’

- Voormalig Rijksbouwmeester Floris Alkemade

Op weg naar een circulaire bouwsector: waar liggen de kansen?

Om de Europese klimaatdoelen te behalen, moeten we de komende jaren meer impact maken. Onze energie moet dus gaan naar de plekken waar de meeste kansen liggen.

- Behoud van het bestaande, eventueel met hulp van renovatie en transformatie, blijft regel één
- Het financieren van restwaarde moet makkelijker worden om modulair bouwen aantrekkelijker te maken
- Het hergebruik van niet-zichtbare materialen zoals kanaalplaatvoeren en staalconstructies maakt grote impact
- Digitalisering en robotisering zorgen voor de schaalvergroting die nodig is om de transitie naar een circulaire economie te maken
- Ook gebruikers moeten het bestaande (leren) herwaarderen, hierin moet een cultuuromslag komen
- De impact van een gebouw wordt minder, want gebouwen zelf verbruiken minder energie. Focus je daarom op materiaalgebonden impact, dat wordt steeds belangrijker
- We moeten beter worden in het begrijpen van de ander, in plaats van alles af te schuiven op een volgende schakel in de keten.

Kansen verwezenlijken: wat is de levensvatbaarheid van Gebouwenmarktplaats?

Timing en aanbod is essentieel om een match te vinden tussen donorgebouw en doelgebouw. Oftewel: het Tinderaspect van Gebouwenmarktplaats is in het begin belangrijker dan het Funda-aspect. Wat kan daar volgens het panel en publiek bij helpen?

- Zet als gebouweigenaar vroegtijdig een pand op het platform, zodat ontwikkelaars de mogelijkheden zien en kunnen meenemen in het proces
- Tijdelijke gebouwen die nog gebouwd moeten worden, zijn zeer geschikt voor het platform en moeten voor oplevering al op het platform worden geplaatst
- Denk na over de timing - je wilt niet zes jaar moeten wachten om het gebouw te komen ophalen.
- Breng het aanbod goed in kaart met 3D-modellen en materiaalpaspoorten

- Zorg dat je Gebouwenmarktplaats verbindt naar een totaaloplossing van naast hele panden en grote bouwonderdelen ook materialen en grondstoffen. Zo voorkom je dat mensen afhaken wanneer ze niet al het materiaal kunnen hergebruiken
- Laat de succesvolle voorbeelden te laten zien: als zij het kunnen, kunnen anderen het ook

Het voorbeeld: de circulaire ontmanteling van het Martinus G. de Bruingebouw

Een van die voorbeelden die de avond passeert is het Martinus G. de Bruingebouw van de Universiteit Utrecht, dat wordt ontmanteld in 2025-2026. Projectmanager Marga van Beek licht tijdens de avond toe: 'Zoals rijksbouwmeester Floris Alkemade al zei: Heldenmoed vraagt om een stap te zetten terwijl je niet weet wat er komen gaat. Met deze ontmanteling doen we dat. Om de kansen voor hergebruik van het gebouw te vergroten, staat het op Gebouwenmarktplaats. We zoeken een consortium van een ontmantelaar, architect, ontwikkelaar en een nieuwe eigenaar die het avontuur met ons aan wil gaan.'

Om te laten zien wat mogelijk is, maakte DOOR Architecten in opdracht van Gebouwenmarktplaats twee fictieve schetsen van een nieuw gebouw, waarin het materiaal uit het Martinus G. de Bruingebouw maximaal is hergebruikt. De tekeningen van een kantoorgebouw en een circulair paviljoen laten de diversiteit en schoonheid van circulair bouwen zien. Of zoals Karin Dorrepaal van DOOR Architecten opmerkt: 'We krijgen een rijker palet aan materialen en een andere set aan randvoorwaarden. Dat zorgt voor creativiteit.'

Tot slot: de belangrijkste inzichten

Op basis van de aanwezigheid van 180 professionals, 39 vragen uit het publiek, 5 panelleden en 1 casus, zijn dit de belangrijkste inzichten van de avond:

- Maximale CO₂-impact realiseren we alleen met hergebruik van impactvolle bouwdelen zoals de kanaalplaten en staalconstructie.
- Nu impact maken is ontwerpen en ontwikkelen op basis van het bestaande
- Doorbreek 'the circle of blame', toon lef en werk samen. Met verbeeldingskracht en met begrip en empathie voor de rol van de ander in de keten
- Zorg voor schaal: digitalisering en robotisering zijn cruciaal
- Zorg voor inzicht door vóór te denken en te ontmantelen panden vroegtijdig op Gebouwenmarktplaats te plaatsen

Hoe nu verder?

Dat gaan we de komende weken en maanden met elkaar vormgeven. Concreet:

- Bezoek de open dag op 12 oktober van het Martinus G. de Bruingebouw om meer te horen over de circulaire ontmanteling
- Denk mee tijdens de werksessie 'Circulair Ontmantelen - de 'circle of blame' doorbreken' op het NRP-congres op 2 november. Tickets voor het congres zijn vanaf 14 september te verkrijgen op www.nrp.nl.
- Meld een te ontmantelen gebouw aan op Gebouwenmarktplaats
- Blijf op de hoogte en [schrijf je in voor de nieuwsbrief](#)
- En mail Hylke Faber (hylke@gebouwenmarktplaats.nl) al je vragen en ideeën