

Als er gesloopt moet worden, sloop dan slim

Veel leegstaande kantoren wacht de sloophamer. In dat geval wordt ook de constructie tot puin verwerkt. Eeuwig zonde, vinden ir. Pim Peters en ir. Remko Wiltjer. Als er gesloopt moet worden, sloop dan slim: haal de draagstructuur uit elkaar en gebruik de onderdelen opnieuw. Een pleidooi voor het donorskelet.

Ruim zeven miljoen vierkante meter kantoorruimte staat er op dit moment leeg, zo'n 15 procent van het totale Nederlandse kantooroppervlak. De verwachting is dat de leegstand de komende jaren toeneemt tot 10 miljoen. En terwijl het aantal lege meters toeneemt, neemt de kans op een doorstart af. Volgens DTZ Zadelhoff is ruim een derde kansarm. Linksom of rechtsom moet er dus iets gebeuren, al was het maar omdat de onterechte hoge boekwaarde van leegstaand vastgoed niet langer zal worden geaccepteerd. Tegelijkertijd biedt dat kansen: zodra er afgeboekt wordt, wordt het financieel aantrekkelijk om daadwerkelijk iets met leegstaande gebouwen te doen.

Draagstructuur

Slechts een klein deel kan een nieuwe functie krijgen. Veel gebouwen staan namelijk óf op ongunstige locaties óf hebben een té beperkende constructie. Om die laatste reden gaan steeds meer gebouwen, die bouwkundig nog in uitstekende staat verkeren, tegen de vlakte. Ook de draagstructuur vindt daarbij zijn Waterloo: beton komt als puingranulaat in de wegenbouw terecht, een klein deel als grindver-

vanger in nieuw beton. Ook andere constructiematerialen worden tot grondstof verwerkt. Dat is eigenlijk vreemd.

Veel duurzamer is het namelijk om er niet eerst puin van te maken, maar de draagstructuur te demonteren en de onderdelen gewoon opnieuw te gebruiken in een nieuw gebouw. Een sloopgebouw als donor-skelet. Breedplaatvloeren die van een sloopkantoor in de Randstad naar een nieuw woningbouwproject in Groningen gaan. Of stalen liggers die opnieuw hun werk doen in de uitbreiding van het clubhuis van de plaatselijke voetbalvereniging. Er is zelfs geen enkele reden waarom in het werk gestorte kolommen en wanden niet als prefab-onderdelen een tweede leven

“ Duurzaamheid staat nog in de kinderschoenen

kunnen krijgen. Dat er nog geen levendige handel in tweedehands constructieonderdelen is, is verklaarbaar. Arbeid is in het Westen veel duurder dan materiaal. Weggooien en nieuw kopen is vaak goedkoper dan demonteren, aanpassen en hergebruiken. Maar dat 'goedkoper' geldt alleen voor de financiële kant. Zodra ook de milieukosten worden meegerekend, wordt het een heel ander verhaal. Tot nu toe komen die kosten niet of nauwelijks in de prijs tot uitdrukking. Gelukkig gaat dat veranderen. De verplichte Milieulastberekening die op 1 januari is ingevoerd, is daarin een eerste

kleine, maar belangrijke stap. Van iedere nieuwe constructie is vanaf nu keurig en concreet te zien hoe zwaar deze het milieu belast. Dat is sowieso aanzienlijk. De draagstructuur is goed voor 60 procent van al het materiaal van een gebouw. Niet alleen het grondstofbeslag is groot, ook de energie die nodig is om er bouwmaterialen van te maken is omvangrijk, net als de belasting van het transport van al die materialen en producten over de wereld én de energie die nodig is om de constructie bij sloop tot puin te verwerken. Een donorskelet lijkt dus zinvol. Zinvol genoeg in ieder geval om er onderzoek naar te doen.

Haken en ogen

Dat is ook precies waarmee we deze maand zijn gestart. In samenwerking met studenten van de TU Delft onderzoeken we de techniek, de kosten en de markt. Ofwel: hoe organiseer je een tweedehands constructiemarkt, wat zijn de technische haken en ogen, wat kost het en vooral: wat levert het concreet op?

We leven in een wegwerperwereld. Duurzaamheid staat dan ook nog in de kinderschoenen. Dat geldt ook voor de bouw. De enige manier om verder te komen, om echt flinke stappen te zetten, is om na te denken hoe het idealiter zou moeten, er onderzoek naar te doen en dan te kijken of het ook echt kan en zo ja, onder welke voorwaarden. Weg met die wegwerpmentaliteit.

Ir. Pim Peters
(p.peters@imdbv.nl)

Ir. Remko Wiltjer
(r.wiltjer@imdbv.nl)

Beiden constructief ontwerper en directeur-eigenaar van Imd Raadgevende Ingenieurs (Rotterdam)