



CIRCULAIRE AMBITIES EN FINANCIËLE HAALBAARHEID COMBINEREN

Circulaire ambities in bestekken
Pilootproject Greenbizz II

19 april 2024

SCOTTINI Florence
Citydev.brussels





DOELSTELLINGEN VAN DE PRESENTATIE

- Voorstelling van de wijze van integratie van ambities op het vlak van circulaire economie in het bijzonder bestek van het pilootproject Greenbizz II
- Feedback over wat er geleerd werd uit het FCRBE-project (hergebruik)
- Feedback over de financiële vaststellingen
- Toekomstig standpunt van citydev.brussels ten opzichte van de financiële haalbaarheid van deze projecten



PLAN VAN DE PRESENTATIE

- I. Inleiding
- II. Integratie van circulair ontwerp
- III. Integratie van een holistische visie
- IV. Integratie van hergebruik
- V. De aanpak samengevat
- VI. Hoe het financieel evenwicht waarborgen



I. INLEIDING

Wie zijn wij?



1974

ECONOMISCHE EXPANSIE



1988

STADSVERNIEUWING



2013

GEMENGDE PROJECTEN

Drie hoofdopdrachten

Bekrachtigd door de beheersovereenkomst in 2013



I. INLEIDING

50 jaar stedelijke ontwikkeling

1974

Oprichting van de 'Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest'



ETABLISSEMENTS GOSSET S.A.
MANUFACTURE DE TABACS ET CIGARETTES
BRUXELLES MARITIME

2013

Rebranding: een nieuwe naam en een nieuw logo gelinkt aan het Gewest



citydev.brussels
↓ ↓ ↓
city + development + brussels

2024

Verhuis en retrospectieve over 50 jaar werk ten dienste van het Gewest





I. INLEIDING

Hoe slagen we daarin?

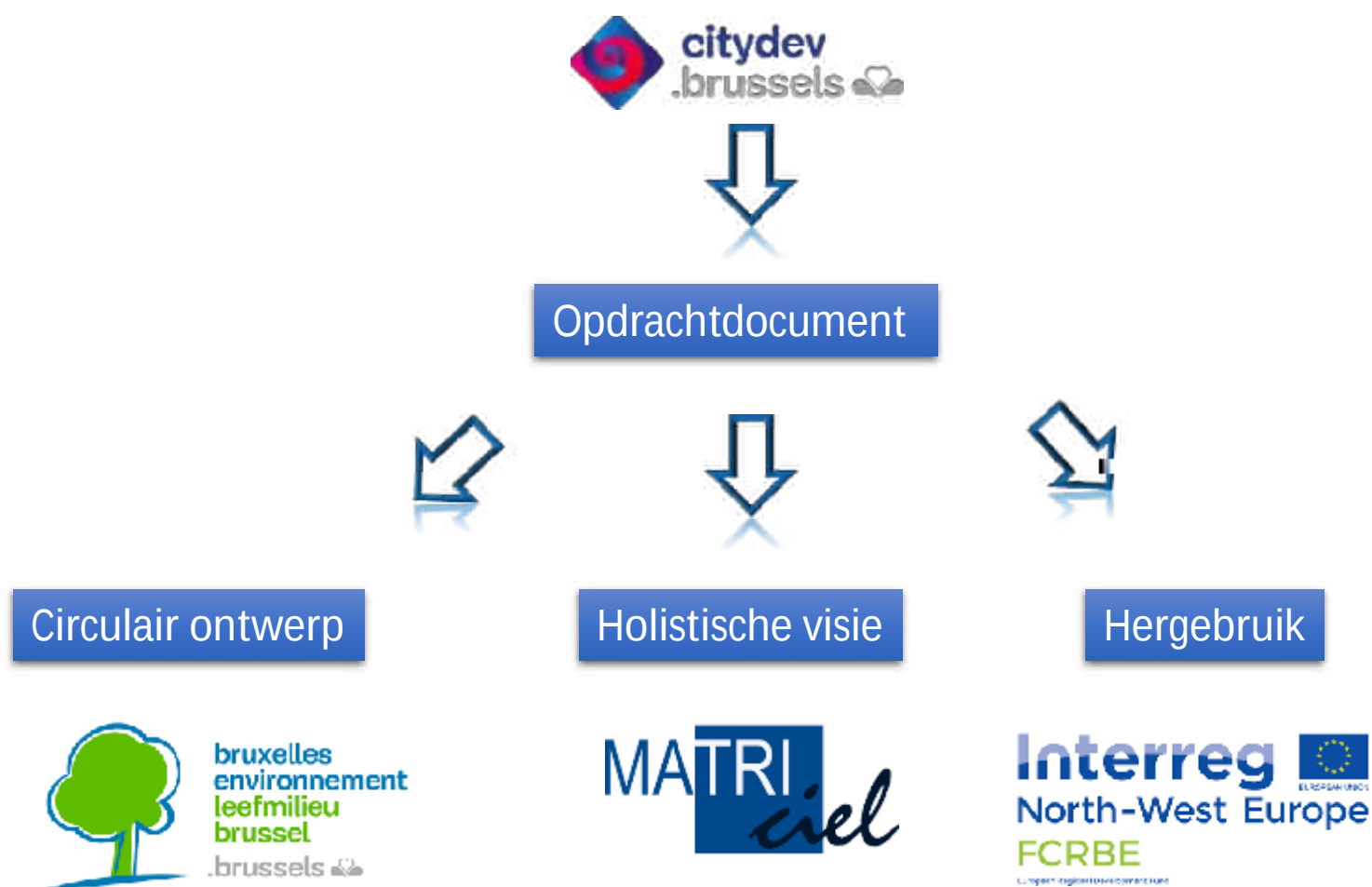


©istockphoto



I. INLEIDING

Aanpak





II. INTEGRATIE VAN HET CIRCULAIR ONTWERP

Circulair ontwerp

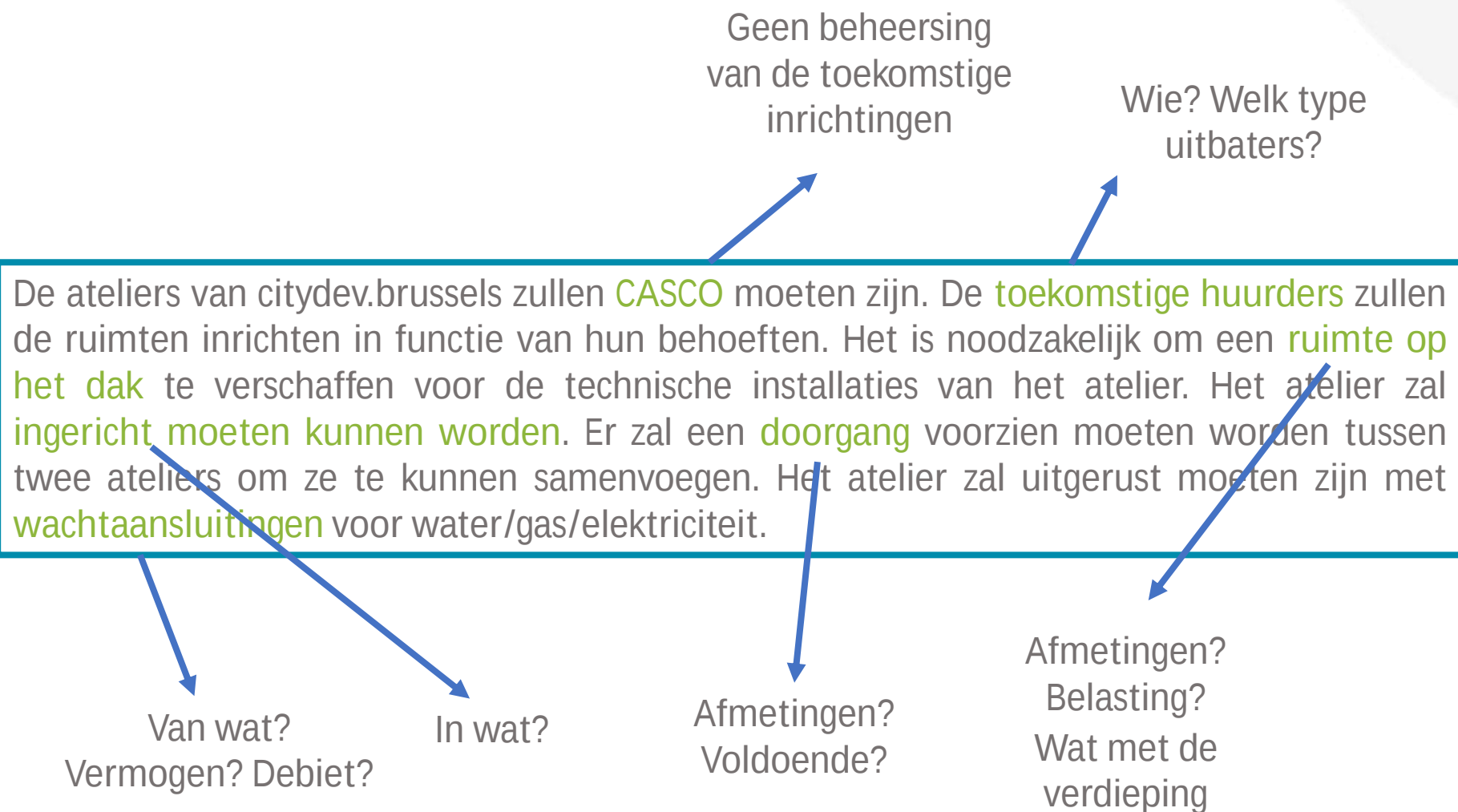


bruxelles
environnement
leefmilieu
brussel
.brussels 



II. INTEGRATIE VAN HET CIRCULAIR ONTWERP

Voormalig programma





II. INTEGRATIE VAN HET CIRCULAIR ONTWERP

Vaststelling met Leefmilieu Brussel

Behoeften identificeren in plaats van resultaten



II. INTEGRATIE VAN HET CIRCULAIR ONTWERP

Flexibeler programma en de behoeften expliciet vermelden

Behoeften



Inrichtingen



Uitrustingen

Evolutie



Eisen op het vlak van uitbating





II. INTEGRATIE VAN HET CIRCULAIR ONTWERP

Gids Duurzame Gebouwen

Omkeerbaar en circulaire bouwen

Dossier

Hergebruik

Een circulair ontworpen gebouw kan worden gezien als een element dat in de loop van de tijd evolueert en verschillende functionele en materiële levens heeft. De materialen worden dan beschouwd als hulpbronnen die aan het einde van hun levensduur kunnen worden gedemonteerd en hergebruikt.



© Matt Seymour / unsplash.com

De Gids Duurzame Gebouwen stelt de volgende aanpak voor om de principes van de circulaire economie toe te passen bij het **ontwerpen** van gebouwen en hun onderdelen:

- Gebouwen ontwerpen die **flexibel** zijn en evolueren met de veranderende behoeften, door de uitbreidings- en reconversiemogelijkheden te analyseren;
- Gebouwen ontwerpen met het oog op **een eenvoudiger onderhoud en demontage van** de materialen, producten en onderdelen die kunnen worden teruggewonnen zonder deze of andere delen van het gebouw te beschadigen.
- **Materialen kiezen in functie van** hun gebruik en de context, evenals omkeerbare bouwtechnieken waardoor onderdelen aan het einde van hun levensduur opnieuw kunnen worden gebruikt;
- Samen met alle stakeholders vanaf het begin van het project en tijdens de opvolging van de werkzaamheden hierover reflecteren en zorgen voor de **overdracht en het delen van informatie** in de loop van de tijd.



II. INTEGRATIE VAN HET CIRCULAIR ONTWERP

Omzetting naar de opdrachtdocumenten



©Biskot

Beschrijving
van de
ateliers



©pict rider

Programma

Hoe ambities
definiëren?



Dossier
Construire réversible et circulaire

Gids Duurzame
Gebouwen



III. INTEGRATIE VAN EEN HOLISTISCHE VISIE

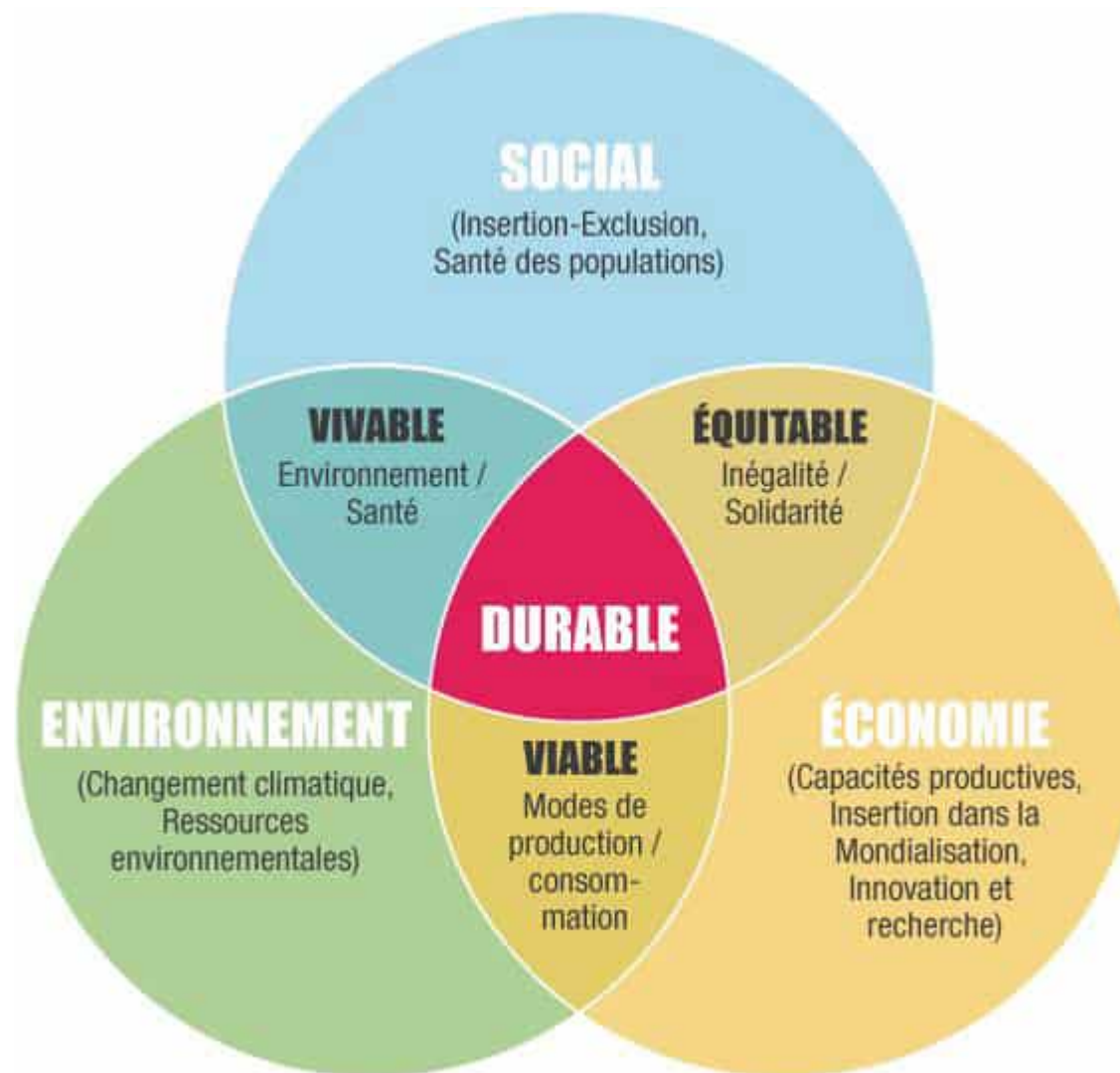
Holistische visie

MATRI
ciel



III. INTEGRATIE VAN EEN HOLISTISCHE VISIE

Perceptie van duurzaamheid



©efficiencachat



III. INTEGRATIE VAN EEN HOLISTISCHE VISIE

Thematieken be.sustainable

10 Doelstellingen





III. INTEGRATIE VAN EEN HOLISTISCHE VISIE

Beslissingsboom

Uittreksel van de beslissingsboom (Ruimtelijke ontwikkeling):

	Exigence de base	Exigence moyenne	Exigence élevée
► Bâtiments exemples	TPE Newton	LionCity	Greenbizz II
► Flexibilité d'usage des espaces (évolution)	Le projet doit permettre de rassembler chaque atelier au minimum avec un atelier voisin et si possible avec plusieurs autres ateliers.		Le projet doit permettre l'évolution de la taille des ateliers en favorisant le regroupement des unités PME-TPE, avec au minimum : - la possibilité de rassembler chaque atelier au minimum avec un atelier voisin et si possible avec plusieurs autres ateliers; - la possibilité de diviser les grands ateliers La multiplicité des possibilités d'évolution de la taille des ateliers est à optimiser, afin de maximiser le taux d'occupation et la valorisation des espaces.
	Le rassemblement consiste au minimum en une ouverture permettant le passage d'un clark et, autant que possible, en la suppression d'une partie ou de la totalité de la paroi séparant les deux ateliers Le soumissionnaire favorisera des techniques permettant de réutiliser une part maximale des matériaux constituant la paroi supprimée		



III. INTEGRATIE VAN EEN HOLISTISCHE VISIE

Omzetting naar de opdrachtdocumenten



Citydev.brussels	Overheidsinstellingen
Document met algemene draagwijdte, geldig voor alle projecten	Geldig voor verscheidene instellingen naargelang de gekozen procedure
Specifiek voor elk afgeleid project dankzij de beslissingsboom en de programmatische wensen	Specifiek voor elk project, maar de beslissingsboom zou een meer algemene draagwijdte kunnen hebben
Document eigen aan de 'producten' van citydev.brussels	Specifiek voor de economische expansieprojecten van citydev.brussels



IV. INTEGRATIE VAN HERGEBRUIK

Facilitating the circulation of reclaimed building elements in Northwestern Europe

Hergebruik



Interreg 
North-West Europe
FCRBE
European Regional Development Fund

Pilootproject en life test: Greenbizz II

FCRBE = Facilitating the Circulation
of Reclaimed Building Elements in
Northwestern Europe





IV. INTEGRATIE VAN HERGEBRUIK

Initiële vaststelling

1. Moeilijkheid om de doelstellingen te kwantificeren
2. Gebrek aan een concreet voorbeeld en een referentieproject
3. Reglementering van de overheidsopdrachten niet afgestemd op hergebruik en gebrek aan labelling van de hergebruikmaterialen





IV. INTEGRATIE VAN HERGEBRUIK

Vaststelling 1: Moeilijkheid om de doelstellingen te kwantificeren

Oplossing: Begeleiding FCRBE, die achtereenvolgens heeft toegelaten om:

- Een **methodologie** te definiëren per **constructiepost** om de keuze van de eenheden mogelijk te maken en om te stimuleren om een groter aantal hergebruikposten te implementeren
- De hergebruikmarkt **raadplegen**
- Te bereiken **% definiëren**
- De **minimale eisen vs de opportuniteiten** identificeren
- **Onze ambities testen** bij de sector (workshop)





IV. INTEGRATIE VAN HERGEBRUIK

Vaststelling 1: Tabel van de doelstellingen en minimumeisen



SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT
POUR LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE

ANNEXE 10 : Tableau des objectifs et exigences minimales de récupération et de réemploi de matériaux

PROJET GREENBIZZ II

MARCHE DE TRAVAUX COMPRENANT LA CONCEPTION ET L'EXÉCUTION DE TRAVAUX (DESIGN & BUILD) POUR LE DEVELOPPEMENT D'UN PARC D'ACTIVITÉ EN ÉTAGE À AMBITIONS FORTES EN TERMES D'ÉCONOMIE CIRCULAIRE ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Référence	Poste de la construction	Sous-poste	Exigences ou Opportunité	Pourcentage à atteindre	Unité	Précisions
FT.	Matériaux Flux Temporaires (hors Flux out et Flux IN) ou à intégrer autre part en objectif de circularité					
FT.0	Installation de chantier		O	25%	prix	Baraquements, Grues, coffrage, etc...
FO	Matériaux Flux Out et Taux de récupération					
FO.1	démolition /démontage	aménagements extérieurs	O	25,00%	volume	Destination du flux out récupéré: Priorité au réemploi in situ
FO.2	démolition /démontage	Matériaux "hors-sol"	O	25,00%	volume	Référence : à partir de la couche supérieure des fondations des revêtements de sol existants
FI	Matériaux Flux In et Taux de réemploi					
FI.1	Architecture	Egouttage	O	5,00%	prix	Prix pour les matériaux pas pour la main d'œuvre
FI.2	Architecture	Façade	O	15,00%	surface m²	Soit 15% de chaque couche soit 15% de toutes les couches ensemble; ex.:3 couches de même superficie: 45% couche 1 / 0% couche 2 et 3. Comprend parement, isolation, étanchéité, seuil, auvent, etc.
FI.3	Architecture	Toiture	O	5,00%	surface m²	Soit 5% de chaque couche soit 5% de toutes les couches ensemble; ex.:3 couches de même superficie: 15% couche 1 / 0% couche 2 et 3. Comprend isolation, étanchéité, chéneau eau de pluie, béton pente, coupole, exutoire, etc
FI.4	Architecture	Menuiserie EXT	O	10,00%	prix	Prix pour les matériaux pas pour la main d'œuvre
FI.5	Architecture	Ferronnerie EXT et INT	O	10,00%	poids	main-courante, garde-corps, escalier métalliques, etc.
FI.6	Architecture	Parachèvement/revêtement INT	E	50,00%	surface m²	
FI.7	Architecture	Menuiserie INT	E	50,00%	poids	

Op de voorgrond stellen van het belang van een gemeenschappelijke en universele nomenclatuur

Aparte prijslijst voor verwerking en materialen

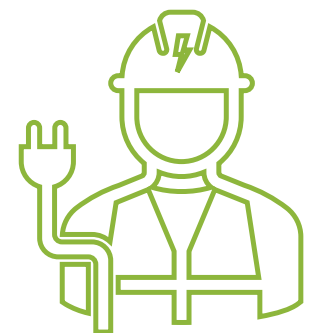
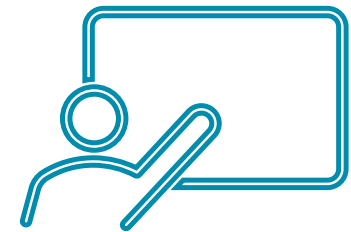
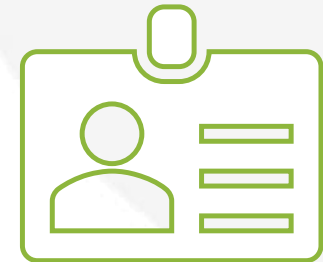


IV. INTEGRATIE VAN HERGEBRUIK

Vaststelling 2: Gebrek aan een concreet voorbeeld en een referentieproject

Oplossing 1: Werken aan de selectiegids

- Creatie van **nieuwe rollen** met de nodige competenties:
 - **Specialisten duurzame ontwikkeling** omvattende:
 - circulaire economie
 - ecologisch ontwerp
 - gebouwfysica
 - Beheer van de waterkringloop en de biodiversiteit
 - **Coördinator hergebruikcircuit van materialen**
- Evaluatie van de **dynamiek van het team (co-ontwerp)**
- Evaluatie van andere soorten **referenties** om de competenties van de teams te identificeren





IV. INTEGRATIE VAN HERGEBRUIK

Vaststelling 2: Gebrek aan een concreet voorbeeld en een referentieproject

Oplossing 2: Een **transparante communicatie** ontwikkelen

- Vooraankondiging
- Informatiesessies
- Opleiding opgelegde tools
- Tussentijdse workshops
- Talrijke partners



©ecitb



IV. INTEGRATIE VAN HERGEBRUIK

Vaststelling 3: Reglementering van de overheidsopdrachten niet afgestemd op hergebruik en gebrek aan labelling van de hergebruikmaterialen

Oplossing 1: Een systeem van boetes en bonussen uitrollen

Oplossing 2: Flexibiliteit mogelijk maken

- Alternatieven voor hergebruik definiëren in geval van schaarste
- Een mogelijke aanpasbaarheid van de WW voorzien ten opzichte van de doelstellingen
- De ambities permanent opnieuw evalueren



Oplossing 3: Uitschrijven van een globale opdracht voor controle die de hergebruikdimensie omvat

- De technische verantwoordelijkheid van citydev.brussels verlichten
- De producten en de uit te voeren producttesten valideren
- Anticiperen op de potentiële hinderpalen van het controlebureau en ze wegwerken door het bureau in de dynamiek te integreren

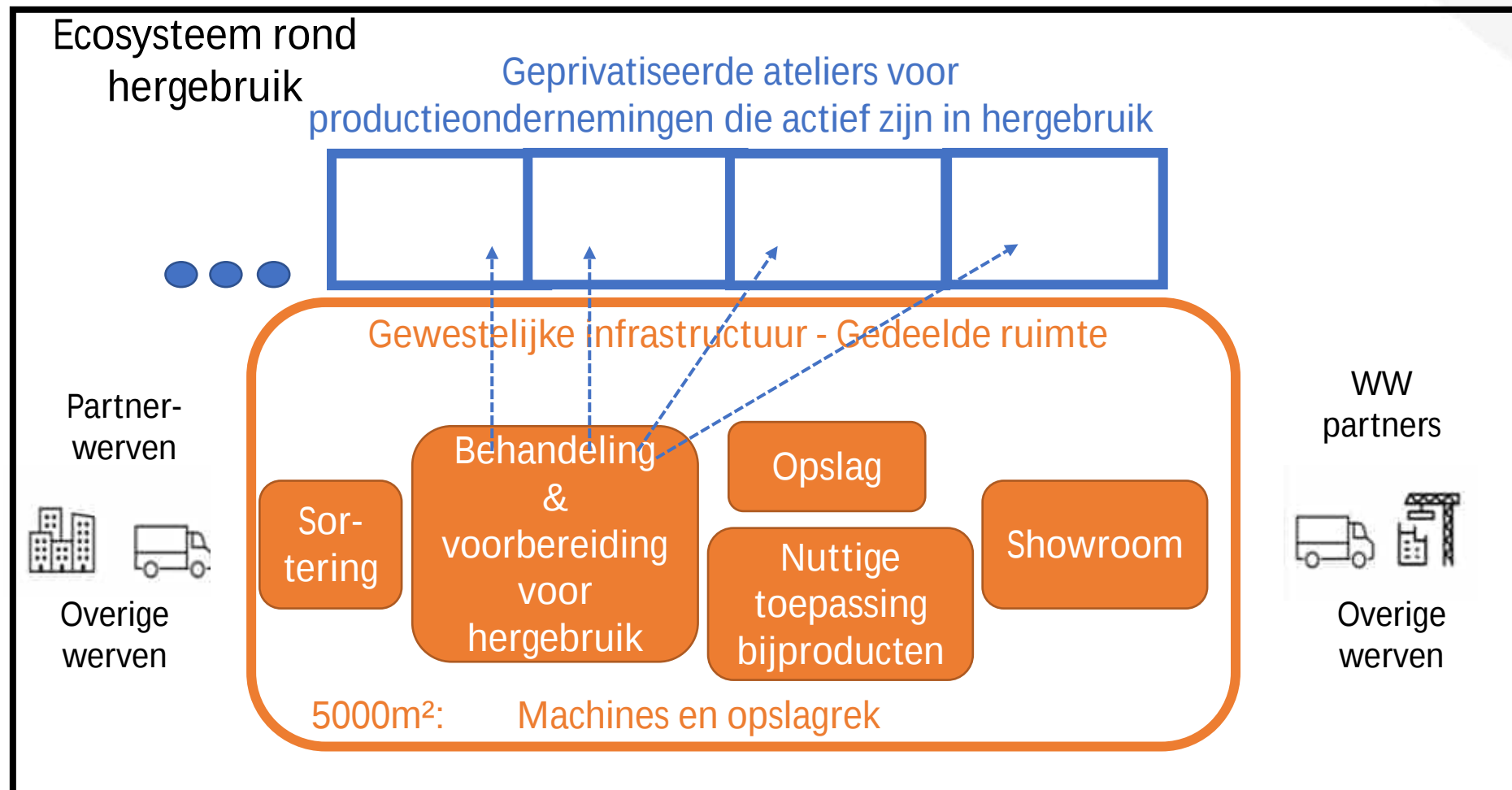
Oplossing 4: Traceerbaarheid van de materialen op lange termijn via het gebruik van een BIM en een beheerplatform



IV. INTEGRATIE VAN HERGEBRUIK

Gewestelijke logistieke zone

Ontwerp van materialenpark met EmBuild.brussels





V. DE AANPAK SAMENGEVAT



Onze voornaamste uitdaging bestaat er vandaag in om ALLES in het werk te kunnen stellen om circulaire innovatie in onze projecten te vergemakkelijken in nauwe samenwerking met de sector.



VII. HOE HET FINANCIËEL EVENWICHT WAARBORGEN



©mnpdettes



VII. HOE HET FINANCIIEEL EVENWICHT WAARBORGEN

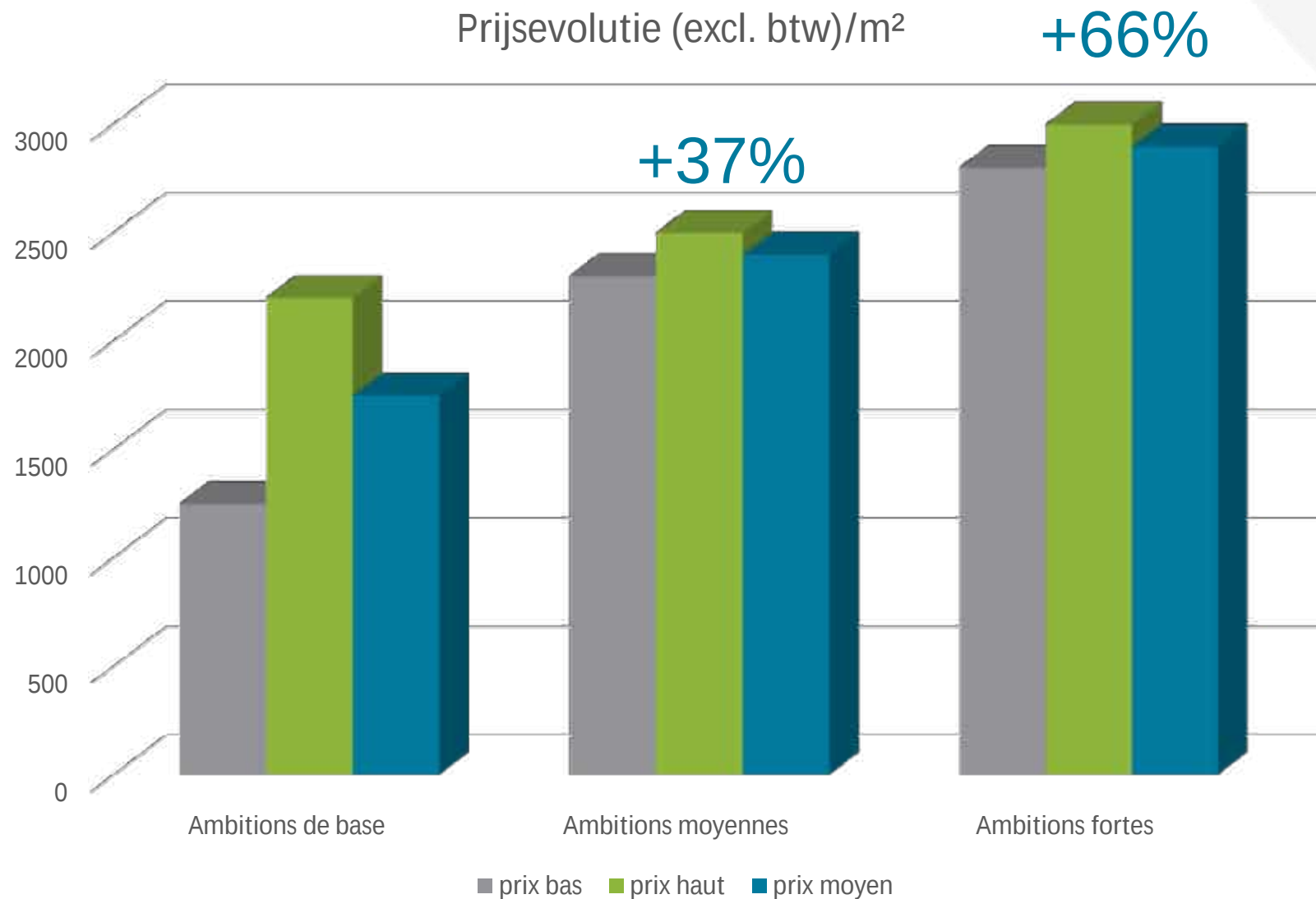
Piste voor financieel management

- **Keuze van het type van procedure**
 - ▶ Voorrang geven aan onderhandeling
 - ▶ Administratieve bepalingen toevoegen voor alternatieve pistes
 - ▶ Scenario's voorzien van wijziging van de overeenkomst
- **Definitie van het programma**
 - ▶ Behoeften definiëren in plaats van resultaten
 - ▶ Flexibiliteit behouden
 - ▶ Het project in zijn buurt evalueren
 - ▶ Realistische ambitie schalen definiëren
- **Budgettering**
 - ▶ De markt onderzoeken
 - ▶ De basiskostprijs van zijn programma kennen
 - ▶ Indicatieve prijslijsten voorzien en werkuren en materialen scheiden
 - ▶ Te volgen procedures voorzien bij een weerslag op het budget
 - ▶ Een vergoeding voorzien die afgestemd is op de inhoud van het offertedossier
- **Gewestelijke tools**



VII. HOE HET FINANCIIEEL EVENWICHT WAARBORGEN

Vastgestelde evolutie van de kosten van ateliers citydev.brussels

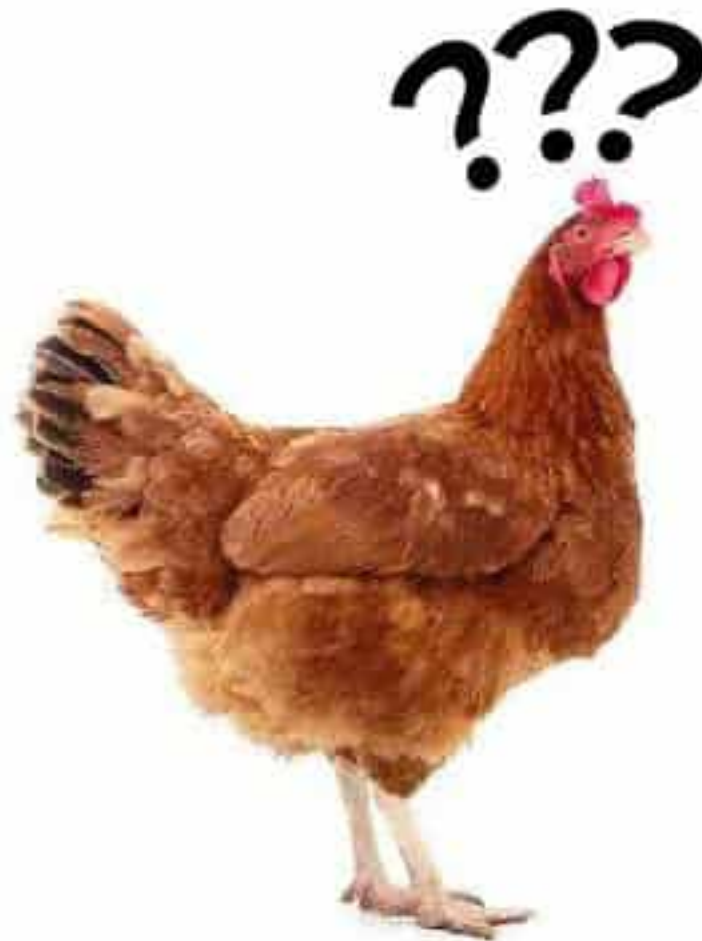
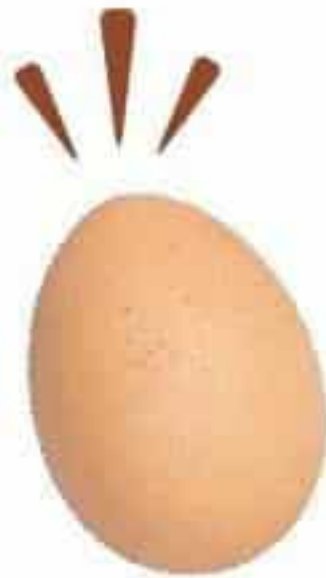




VII. HOE HET FINANCIIEEL EVENWICHT WAARBORGEN

Paradox

Ambities
creëren de
prijs?



Gebrek aan
ambitie
creëert de
prijs?

TE ONTHOUDEN VAN DE PRESENTATIE

Enkele 'essentiële punten' voor uw (toekomstige) projecten...

- De behoeften goed omschrijven
- Zich goed omringen
- Zich goed documenteren
- Een toereikend budget voorzien

Enkele 'tips':

- Flexibel zijn
- In staat zijn om prioriteiten te onderscheiden
- Op zoek gaan naar subsidies en partners



TOOLS, WEBSITES, BRONNEN

- Gids Duurzame Gebouwen

www.gidsduurzamegebouwen.brussels

> Thema: Circulaire economie:

Dossier | Omkeerbaar en circulair bouwen

Oplossing | Checklist Omkeerbaar Ontwerpen

Oplossing | Hergebruikinventaris

- GRO-tool

<https://leefmilieu.brussels/pro/tools-en-data/websites-en-tools/gro-een-instrument-om-duurzaamheid-en-circulariteit-te-beoordelen>

- Totem-instrument

<https://leefmilieu.brussels/pro/tools-en-data/websites-en-tools/totem-instrument-voor-de-evaluatie-van-de-materialenimpact>

- Be.sustainable

<https://besustainable.brussels/nl>

- Platform voor hergebruik van bouwelementen

<https://www.reemploi-construction.brussels/>



CONTACT

Florence SCOTTINI

Projectontwikkelaar

Contact informatie

Tel: 02 422 51 11

E-mail: info@citydev.brussels

Citydev.brussels

<https://www.citydev.brussels/fr>

<https://www.citydev.brussels/nl>

