



# ‘Met urban mining krijg je echt een betere deal’

7 jaar geleden was Michel Baars met New Horizon *the new kid on the block*. Nu staat er een volwassen organisatie met beproefde technieken in urban mining en circulair bouwen. Die aanpak loont - zeker in tijden van schaarste, transportproblemen en torenhoge prijzen. ‘Urban mining levert meervoudige winst op!’

Een circulaire economie realiseren als nieuw economisch model. Dat was destijds de insteek van Michel Baars. Het bleek een kwestie van *learning on the job* en grote flexibiliteit. New Horizon helpt bedrijven met het realiseren van hun circulaire ambities door het leveren van gecertificeerde bouwmaterialen zoals beton, baksteen, bitumen, gips, aluminium etc. die elders al een leven achter de rug hebben. Lag de focus in het begin vooral op het verwerven van donorgebouwen om materiaal uit te oogsten, inmiddels ligt het accent op het leveren van bouwmaterialen. Dat is een belangrijke omslag, stelt Michel Baars. ‘Eerst had ik spullen die niemand

wilde hebben. Nu ben ik de grootste leverancier van bouwmaterialen uit urban mining en raken we alles met gemak kwijt, omdat de aanpak concurrerend is. We zijn nu op het punt beland dat we beide aspecten - urban mining *en* levering van bouwmaterialen - kunnen opschalen. Voor sommige materialen, zoals beton en keramiek, zijn de kringlopen inmiddels rond.’

#### Schaalvergroting

New Horizon is nu onderdeel van Janssen de Jong groep, een investeringsmaatschappij met 32 zelfstandige bouwbedrijven die duurzaamheid hoog

in het vaandel hebben. ‘Daarmee heb ik een sterk modern bedrijf achter me met een forse circulaire ambitie en het investeringsvermogen dat nodig is om de gewenste schaalvergroting tot stand te brengen. We hebben met elkaar een enorme reductie op emissie te realiseren. De bouw- en vastgoed is nog steeds een van de meest vervuilende industrieën van Nederland. Dat maakt dit een belangrijke sector als het gaat om het behalen van de klimaatdoelen. Deze wedstrijd kunnen we alleen samen winnen.’

De alliantie met Janssen de Jong biedt hem ook de kans om boven projectniveau uit te stijgen. Het streven is gericht op langjarige afspraken met

# ‘Er is sprake van beproefde systemen, beproefde technieken en een beproefd businessplan’

partijen die een voorspelbaar volume inbrengen en afnemen. ‘Zo kunnen we de benodigde systeemverandering tot stand te brengen.’

## Trends

Maatschappelijke trends helpen daarbij. CO<sub>2</sub>-heffing voor vervuilende industrie, torenhoge materiaalkosten, gebrek aan materialen door haperingen in de transportketen: dat speelt allemaal niet bij de circulaire aanpak. ‘Wij leveren bouwmaterialen die qua kwaliteit en certificering exact gelijk zijn aan traditioneel materiaal, maar substantieel minder vervuilen. Er is sprake van beproefde systemen, beproefde technieken en een beproefd businessplan. Dat maakt deze aanpak nu snel concurrerend. Als je nu nog niet meedoet, mis je kansen.’

## Perfekte cirkel

Een partij die al vanaf de start in urban mining geloofde, is André Snippe. Beide partijen trekken al jaren samen op, bijvoorbeeld bij een grote gebiedsontwikkeling in Hoofddorp, waar New Horizon voor Snippe Ontwikkeling tientallen gebouwen ontmantelt.

Ook BPD is een goede klant, niet alleen in de hoedanigheid van gebouwdonor, maar ook als afnemer van materialen. Bij het Amphi-ziekenhuis in Breda komen die twee mooi samen. Het ziekenhuis wordt ontmanteld, terwijl het beton in de nieuw te bouwen woningen wordt ingezet. Een perfecte cirkel.

En dan is er Hercuton. Dit ‘zusje’ uit de Janssen de Jong familie is actief met het bouwen van distributiecentra en herstructurering van industrieterreinen. De perfecte ‘playground’ voor urban mining. Het beton uit gesloopte gebouwen wordt weer gebruikt om funderingen te maken voor de nieuwbouw.

## De Nederlandsche Bank

Het helpt enorm als een opdrachtgever sterke circulaire ambities heeft. Neem DNB (De Nederlandsche Bank). Dat was lange tijd een onneembare vesting, maar nu het goud en cash geld van Nederland zijn verhuisd, is er ruimte voor nieuwbouw met een maatschappelijke functie. Zo wordt de binnentuin een tuin voor de omgeving. Dat betekent dat de prefab-toren die hier stond,

afgebroken moest worden. Een mooie klus voor New Horizon. ‘Met dezelfde kraan als destijds gebruikt is voor de opbouw, hebben wij alle ‘legosteentjes’ waaruit de toren was opgebouwd weer van elkaar gehaald en ze met elektrisch vervoer over het IJ naar onze locatie in Zaandam gebracht. Daar ligt nu 8.000 m<sup>2</sup> betonconstructie plus de complete gevel. Samen met onze partner RE:Born gaan we dat gebruiken voor de nieuwbouw. De vormgeving wordt anders, maar het nieuwe gebouw wordt voor 100% gemaakt van de oude onderdelen. Dat maakt dit een heel gaaf project. We zijn trots op wat we allemaal kunnen met beton en keramiek, maar het allerbeste is toch wel dat je materialen niet terug hoeft te brengen naar grondstofniveau, maar ze gewoon opnieuw kunt gebruiken als bouwelementen.’

## Woningen versus utiliteitsbouw

Woningen en utiliteitsbouw hebben elk hun sterke kanten. Terwijl woningen een bron van bakstenen zijn, levert utiliteitsbouw een schat aan beton op. ‘De woningmarkt laat zich qua sloop goed voorspellen. Corporaties weten lang van tevoren wat er gesloopt of gerenoveerd moet worden. De kwaliteit van de materialen is relatief laag, maar de voorspelbaarheid erg hoog. Bij kantoren, ziekenhuizen of distributiecentra is dat anders. De ontmanteling van deze gebouwen laten zich slechter voorspellen, maar scoren wel hoog op materiaalkwaliteit. New Horizon heeft beide nodig: de voorspelbaarheid van corporatiebezit *en* de hoge kwaliteit van utiliteitsgebouwen. Juist die mix stelt ons in staat om te komen tot een constant voorspelbaar volume waardoor we alle bouwmaterialen kunnen leveren die de sector nodig heeft.’

## Meervoudige winst

Al met al levert urban mining meervoudige winst op. Niet alleen voor vastgoedpartijen die een donorgebouw inbrengen, maar ook voor de bouwsector. ‘Een circulaire aanpak bespaart enorme hoeveelheden CO<sub>2</sub>-emissie, zonder meerkosten, ingewikkelde vergezichten en terugverdienmodellen. Dat maakt het mogelijk om zonder risico *nu* bij te dragen aan het behalen van de klimaatdoelen. Circulair bouwen en ontwikkelen is niet duurder, duurt niet langer, is minder risicovol en veel beter voor de wereld. Dat is een no-brainer. Als je het niet



‘We moeten ophouden met vergaderen over duurzaamheid en het gewoon gaan doen!’

doet voor het milieu, doe het dan uit economisch oogpunt want het zijn supergezonde businesscases. Je krijgt echt een betere deal!’

De urgentie is groot, benadrukt hij. ‘Veel mensen denken dat de transitie nog wel tot 2050 mag duren. Dat is een misverstand. Ons CO<sub>2</sub>-budget is binnen 4 jaar op. We moeten echt in de actiestand komen. Dus: ophouden met vergaderen over duurzaamheid en het gewoon gaan *doen!*’

<b>Naam:</b> Michel Baars	<b>Onmisbaar:</b> Gezin
<b>Bedrijf:</b> New Horizon Urban Mining	<b>Belangrijkste persoon/personen:</b> Anita en Teun
<b>Werkt als:</b> Directeur	<b>Weggeven:</b> Wat anderen harder nodig hebben dan ik
<b>Vooral bezig met:</b> Opschalen van Urban Mining activiteiten	<b>Aanvaarden:</b> Dat mijn haar echt langzaam uitvalt
<b>Wil bereiken:</b> Een circulaire bouw-economie	<b>Veranderen:</b> Individualisme
<b>Over tien jaar:</b> Nog meer initiatieven die bijdragen aan het bereiken van maatschappelijke doelen	<b>Durven:</b> DOEN !
<b>Leukste collega:</b> Ik werk alleen maar met leuke mensen	<b>Goede voornemens:</b> Nooit meer ergeren, maar alleen nog verwonderen
<b>Buiten de deur naar:</b> De Biesbosch (Nationaal Park)	<b>Nooit meer doen:</b> Mee laten trekken in negativiteit
<b>Een deal met/over:</b> Donorgebouwen en circulair beton	<b>Vrije tijd:</b> Varen en vissen
<b>De stand van het land:</b> Grotendeels onder de (stijgende) zeespiegel	<b>TOP 3 LIJSTJES 2022</b>
<b>De belangrijkste economische ontwikkeling:</b> CO <sub>2</sub> beprijzing van verontreinigende bouwmaterialen	<b>Boeken:</b> De meeste mensen deugen (R. Bregman), De sleutel van het toeval (geschreven door mijn vader), Teamrollen op het werk (M. Belbin)
<b>De belangrijkste geopolitieke ontwikkeling:</b> Noodzaak tot terugdringen afhankelijkheid van politiek instabiele landen	<b>Podcasts/RTV programma's:</b> Radio 1, Goede morgen NL, Denkend aan Holland
<b>Uitkijken naar:</b> Het behalen van het ‘tippingpoint’ in de vastgoedsector naar circulaire bouw	<b>Sportmomenten:</b> Winst wereldkampioenschap Max Verstappen, Winst Wimbledon door Federer, Winst Sifan Hassan
<b>Zorgen voor/over:</b> De toekomst van de jonge generaties.	<b>Songs:</b> I still cry (Ilse de Lange), Call it luck (Van Velzen), You fucking did it (Jason Mraz)
<b>Niet vergeten:</b> Iedere dag dankbaar te zijn	<b>Favoriete vakantieplekken:</b> Zwitserland, Biesbosch, Londen