



Het Hof van Cartesius

Jaarverslag 2017

mei 2018

2017: BOUWEN AAN EEN EIGEN CREATIEVE PLEK IN DE STAD

Het jaar dat we de stap maakten van voorbereiding naar bouw naar exploitatie. We gingen 2017 in met de uitgesproken steun van een groep pionierende creatieve makers, de steun van Overvecht Vastgoed, van ruim 150 private investeerders en van het College van Wethouders. Kortom 2017 zou ons jaar worden. En dat werd het!

Wat hebben we ongeloofelijk veel geleerd. Elke dag weer. Samen vormden we onze eigen waarheid van circulair bouwen, duurzaam bouwen, van samen stad maken, community bouwen, bottom-up ontwikkelen, composteren, spitten, lekkages verhelpen en groen doen. Door met experts te spreken, te overleggen, uren op het internet, te onderhandelen maar vooral door onze eigen keuzes te maken en te gaan doen.

Wisten we waar we instapten? Wat we nog tegen zouden komen? Nee, natuurlijk niet. En dat is waarschijnlijk maar goed ook want anders hadden we sommige stappen waarschijnlijk niet eens genomen.



Natuurlijk waren er tegenvallers. De contractvorming tussen Gemeente Utrecht, Overvecht Vastgoed en Het Hof van Cartesius bleek een taai proces. De samenwerking met de Gemeente Utrecht rondom het vergunningentraject verliep op het onderdeel circulair verrassend soepel. Helaas waren er in het vergunningentraject nog genoeg frustrerende momenten waardoor als je als klein sociaal ondernemer kennis maakt met het veelkoppige monster van de Gemeente. En dit zijn de eigen woorden van een ambtenaar.

Maar in juli 2017 was het moment daar eindelijk! We startten met de fysieke bouw, en eind september vond de eerste sleuteloverhandiging plaats. In krap 3 maanden hadden we het casco van de circulaire proeftuin Het Hof van Cartesius gerealiseerd. Het stokje werd overgenomen door alle Hofleden die toen hun werkruimte van binnen en buiten gingen afbouwen. Een soms moeizaam traject dat vooral veel energie en verbinding heeft opgeleverd.

Toen de Hofleden de kleurrijke werkruimtes betrokken werd Het Hof van Cartesius de dynamische, groene plek die het nu is. Een eigen plek waar we ons allemaal thuis voelen. Een plek die inmiddels dient als voorbeeld voor groen, circulair en gezamenlijk ondernemen in Werkspoorkwartier - Utrecht. Een plek zoals we die ons hadden voorgesteld.

SAMEN MAKEN WE HET HOF

Dank aan eenieder die ons het afgelopen jaar heeft gesteund. Aan Bob Scherrenberg, Gabrielle Muris, Maurits Materman en Wim Greijn voor het vertrouwen en het aanjagen. Aan Pim Peters, Mark Luiken, Vincent Schoutsen en Rolf Reichardt en Gerwin de Vries voor de grote stap naar circulair. Aan alle crowdfunders en overige partners voor de steun en samenwerking.

Maar vooral ook dank aan al onze pionierende Hofleden, met speciale vermelding voor het geduld van het Uitvindergilde. Samen zijn we een enorme bron van creativiteit, kennis, kunde, energie en daadkracht. Samen maken we onze stad.

Bianca Ernst, Charlotte Ernst & Simone Tenda

Bestuur
Het Hof van Cartesius Coöperatie U.A.



2017



JANUARI

PRINCIPE AKKOORD COLLEGE VAN WETHOUDERS
STARTSEIN BOUW DOOR WETHOUDER KREIJKAMP
START CIRCULAIR BOUW EN ONTWERP TEAM
CROWDFUNDING DOELBEDRAG VAN 25.000 BINNEN

FEBRUARI

START CONTRACTVORMING
VOORBEREIDING OMGEVINGSVERGUNNING

MAART

CROWDFUNDING GROOT SUCCES: 42.000
INDIENEN OMGEVINGSVERGUNNING
HUURDERS MEETUP

APRIL



SELECTIE BOUWTEAM
COMPLICATIES IN DE CONTRACTVORMING

MEI

VERGUNNINGAANVRAAG 8 WEKEN UITGESTELD
EERSTE GESPREK OVER BETONNEN DONORSKELET
HOUT GERED UIT SLOOPPAND BARENDRECHT

JUNI

OMGEVINGSVERGUNNING AKKOORD
OPEN BOUWPLAATS: HET HOF GAAT LOS!
VERGUNNING PRORAIL AKKOORD



JULI

START BOUW!
FUNDERING SCHUIMBETON



AUGUSTUS

BOUW VERLOOPT VOLGENS PLANNING
EERSTE HOFSAFARI
BBQ MET HUURDERS & BOUWERS



SEPTEMBER

HU START MET ONTWERP
CONTRACTVORMING GEMEENTE &
INVESTEERDER ROND
OPLEVERING CASCO



OKTOBER

AFBOUW ELEKTRA, WATER & LICHT
START AFBOUW DOOR HUURDERS
DEFINITIEF AKKOORD COLLEGE VAN WETHOUDERS
EERSTE ALGEMENE LEDENVERGADERING



NOVEMBER

HET HOF IS OPEN VOOR VERHUUR & WERKEN
SEMINAR CIRCULAIRE BOUW VOOR SAB
FINALIST RABOBANK STIMULERINGSFONDS



DECEMBER

AFBOUW GEREED
WERKSPPOORKWARTAAL @ HOF

/ 3 PAVILJOENS / 545 M² CASCO GEBOUW / 580 M² ZELFBOUW / 350 M² GROENE TUIN / 31 ONDERNEMERS / 20 BOUWERS / 10 FLEXERS / > 50 BEZOEKERS / WEEK

DE AMBITIES VAN HET HOF

Het Hof van Cartesius is een waarde gedreven gebiedsontwikkeling en bestaat al sinds het allereerste concept uit 4 pijlers.

Onze ambitie is om binnen deze pijlers te pionieren, te inspireren en impact te maken. Positieve Impact voor de individuele ondernemer uit Het Hof, voor het Werkspoorkwartier als gebied, maar ook impact op de transitie naar circulaire en bottom-up gebiedsontwikkeling en bouw vanuit stedelijk oogpunt.

Nu, na de realisatie van de eerste fase van Het Hof, kunnen we zeggen dat we op alle vier de pijlers al grote stappen hebben gezet.

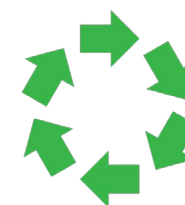


GROENE WERKOMGEVING



De Hoftuin zorgt voor een groene werkomgeving, maar ook de Loods vol planten geeft binnen het buitengevoel. Onze leden vinden dat dit inderdaad hun werkplezier verhoogd. In 2018 werkt Het Hof van Cartesius om haar ambitie als groene werkplek meer vorm te geven door de aanleg van een natuurlijk afwateringsysteem en diverse klimaat adaptieve maatregelen in de binnentuin. Op 21 mei 2018 is tijdens de EU Green week de tuin feestelijk geopend door Eurocommissaris Karmenu Vella.

CIRCULAIR & DUURZAAM



Het Hof bestaat voor 90% uit gebruikte, demontabele of biobased materialen en duurzame installaties. Voor het eerst in Nederland is in een nieuwbouwproject op alle facetten met hergebruikte materialen gewerkt. We hebben een groot netwerk opgebouwd van circulaire pioniers en aangetoond dat circulair bouwen niet duurder hoeft te zijn. De paviljoens kenden na oplevering direct meer waarde dan erin is geïnvesteerd. Naast circulaire bouw is ook hard gewerkt aan de klimaatadaptieve tuin, waarbij we water natuurlijk opvangen en met het groen de biodiversiteit bevorderen. Als circulaire proeftuin heeft Het Hof van Cartesius veel aandacht gekregen van vakpers en worden oprichters Charlotte en Bianca gevraagd voor inspiratiesessies.

COLLECTIEF



We geloven in ontwikkelen vanuit eigenaarschap van gebruikers. Onze huurders zijn allen lid van Het Hof van Cartesius Coöperatie U.A. Daarnaast zijn er ook leden die financieel of inkind bijdragen aan de ontwikkeling van het gebied. De leden nemen gezamenlijk besluiten via de Algemene Ledenvergadering, investeren zelf in de afbouw van de paviljoens en leveren een inspanning voor gezamenlijk beheer en exploitatie van Het Hof. Het Hof is hiermee een voorbeeld geworden voor bottom-up gebiedsontwikkeling vanuit een collectief van gebruikers.

WERKspoorkwartier



Het Hof werkt intensief samen met Erfgoed Werkspoor Utrecht en geeft rondleidingen over de ontwikkelingen in het gebied vanuit het perspectief van bottom-up ontwikkeling. Het Hof maakt deel uit van het consortium Creatief & Circulair Werkspoorkwartier in het kader van EFRO – Kansen voor West. Hierin werken we samen met kennisinstellingen aan het versterken van het vestigingsklimaat in Werkspoorkwartier. We leggen actief verbindingen met bedrijven uit het gebied. Onlangs is Werkspoorkwartier genomineerd voor meest circulaire werklocatie in het kader van de Circulair Economy Awards van de ABN-AMRO, de uitkomst volgt in oktober 2018.

WERK & ONDERNEMERSCHAP

Het Hof van Cartesius wordt volledig gevormd door de volgende creatieve zelfstandig ondernemers:

De Brakkerij, Zoetekoek, Professor Loep & Het Kunstlaboratorium, Simone Tenda, Charlotte en Bianca Ernst, Hein Lagerweij, Spullenier, Rob Wetzler Fotografie, Lennart Verhoeff, Daniel Roozendaal, HaendeHoch, Jochem Coenen Illustraties & Ontwerp, Stickit, Emonks, Meublowski, Studio Gerjanne van Gink, Handje Van, Pleun Pijnenburg, Stichting Chaordica, Dora Kloppenburg, Studio Renee Boute, Bixbi Bamboe, VolopZon, de MoestuinJuf en Het Uitvindergilde bestaande uit Jop Erken, Boele Zwanenburg, Jeroen Vissers, de Upcycle Expert, Roland Lips, Pascale Pieksma en Jesse Kloosterhuis.

Het Hof van Cartesius biedt hen de ruimte en mogelijkheid om hun vak en ambacht uit te oefenen en te groeien als ondernemer. Sinds de intrek in het Hof van Cartesius zijn al verschillende samenwerkingen ontstaan door de aansluiting bij het netwerk van Het Hof van Cartesius of de mogelijkheden die een eigen werkruimte geeft.



Ook de bouw van Het Hof van Cartesius is gedaan door een netwerk van circa 20 zelfstandig opererende bouwers onder leiding van Mark Luiken (Groenluik) en Vincent Schoutsen (Upcycle Expert). De bouw van Het Hof van Cartesius heeft hen verschillende nieuwe opdrachten geleverd en ook hun ambitie om meer te werken met gebruikte materialen versterkt.

Het Hof van Cartesius is nog te klein van omvang om zonder vrijwillige inzet van mensen te draaien. Tijdens de bouw konden wij niet zonder de vrijwillige inzet van onze huurders en super vrijwilliger Hussein Ahjomani. Hussein heeft door zijn werk bij Het Hof zijn netwerk vergroot en een parttime baan gevonden. Na oplevering van Het Hof van Cartesius hebben De MoestuinJuf en Michelle van der Vegt, Taco Jansonius en Kenny Geers van Epicurus Tuinen een grote vrijwillige bijdrage geleverd aan de groene tuin. Ook andere leden en het bestuur van Het Hof van Cartesius leveren continu een vrijwillige bijdrage aan de bouw en het beheer van de coöperatie.

PARTNERS VAN HET HOF

Het Hof van Cartesius is tot stand gekomen door de inzet van heel veel pionierende en gepassioneerde ondernemers. Waarbij elke fase weer nieuwe partners opleverden:

HOOFDPARTNERS:



SAMENWERKINGSPARTNERS:



MET STEUN VAN:



CONTRACTVORMING & FINANCIERING

De steun van Bob Scherrenberg van Overvecht Vastgoed als hoofd financieerder, sparringpartner Maurits Materman van OverMorgen opende deuren bij onze contactpersonen Wim Greijn en Jeroen van der Kruit bij de Gemeente Utrecht. Dit gaf ons vertrouwen in onze crowdfunding campagne via CrowdAboutNow. Deze succesvolle campagne werd aangevuld met een lening uit het GroenGezondSlim Fonds van Economic Board Utrecht i.s.m. Provincie Utrecht. Samen met een startsubsidie van Jeroen Kreijkamp (Wethouder Economische Zaken) en Paulus Janssen (Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling) konden we onze doelstelling op circulair bouwen en bottom-up ontwikkeling voor creatieve makers realiseren.

CIRCULAIRE BOUW

De fijne samenwerking met constructeur Pim Peters (IMd bv) hielp ons ver te gaan met onze circulaire ambities. Rolf en Jarich van RHAW Architecten hielpen ons met het stellen van kaders en blijven voldoen aan bouwtechnische eisen. De kennis en hands on mentaliteit van Vincent Schoutsen en Mark Luiken zorgden ervoor dat vrijwel binnen planning werd opgeleverd. In gebruiktebouwmaterialen.com vonden we de perfecte leverancier van een groot deel van onze materialen. Globaltec zorgde als goede buur op de vlampijpstraat voor de installatie van de Lucht/WaterWarmtepomp en vloerverwarming en VolopZon – lid van Het Hof van Cartesius- is onze partner in zonne-energie.

PRODUCTSPONSOREN

Het Hof als Circulaire Proeftuin heeft vorm gekregen door de toepassing van innovatieve en/of circulaire producten en een sponsorbijdrage van vele leveranciers. Zoals de lucht/waterwarmtepomp van Alklima waarmee we via lucht en water 2 paviljoens verwarmen. De prachtige circulaire designtegels Cityscapes die onze entree vormen van Studio Wae met een ecologische voeg van NormEco. Het gebruikte meubilair in onze Loods geleverd door Desko Kantoorinrichters. Het patchwork van biobased isolatiematerialen van Groene bouwmaterialen, de afwerking van onze toiletruimte met Ecoboard en tot slot de kabelgoten, stopcontacten, hang en sluitwerk, lampen en deuren die we zelf hebben geogst in samenwerking met New Horizon.

KENNISINSTELLINGEN

Voor het vastleggen van onze learnings en extra denkkraft in de nieuwe wijze van circulair en bottom-up ontwikkelen zochten we de samenwerking met Utrecht Sustainability Institute, Hogeschool Utrecht en Hogeschool voor de Kunsten Utrecht en sloten we ons aan bij het samenwerkingsconsortium Creatief en Circulair Werkspoorkwartier, waar naast genoemde kennisinstellingen ook Erfgoed Werkspoor Utrecht, Buurman Rotterdam, Eneco en Buro BOOT deel van uit maken.

HET HOF IN DE MEDIA

In 2017 en begin 2018 verschenen een groot aantal publicaties over Het Hof van Cartesius.
Een greep uit de pers:

Braakliggende Vlampijpzone krijgt nieuwe bestemming

[NU.nl - januari 2017](#)

Circulaire opzet voor Hof van Cartesius

[Architectenweb - januari 2017](#)

Circulaire proeftuin in Utrecht

[Duurzaam Gebouwd - februari 2017](#)

De moeilijke zoektocht naar betonnen donorskeletten

[Cobouw Special - oktober 2017](#)

Circulair bouwen in de praktijk

[Economic Board Utrecht Publicatie - februari 2018](#)

Buurten in het Werkspoorkwartier

[Uitagenda - februari 2018](#)

Geen gemaar

[Archined - maart 2018](#)

Hof van Cartesius opgebouwd uit gebruikte materialen

[ArchitectuurNL - mei 2018](#)

> 20 publicaties in
regionale, landelijk en
vakbladen

> 1500 volgers op Facebook
> 500 volgers op Instagram
> 800 volgers op Twitter





DOORKIJK 2018

In 2018 zijn we er klaar voor onze kennis en ervaring te delen en anderen te helpen en te inspireren de stap te nemen naar circulair en groen ontwikkelen. Daarnaast nemen we in 2018 de tijd om onze weg te vinden op Het Hof van Cartesius met de leden van onze Coöperatie, starten we de voorbereiding voor doorgroei van Het Hof van Cartesius in de verdere strook op de Vlampijpstraat en willen we onze samenwerking en contact met de buurt versterken.

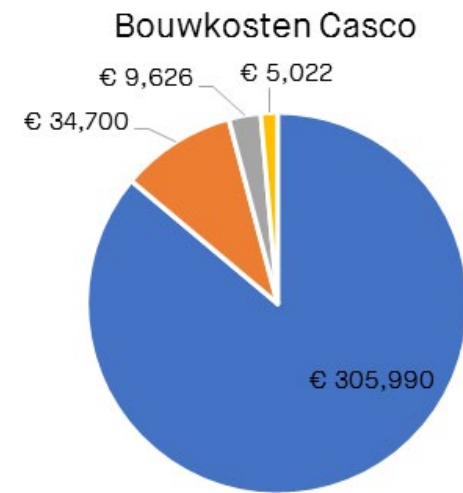
Wat we verder doen?

- >> Onze ondernemers organiseren wekelijks workshops waarbij ze hun ambacht in hergebruik van materiaal of groen leven delen.
- >> Hofleden Simone Tenda en Jochem Coenen hebben naar een idee van en samen met Gabriëlle Muris het 'Made in Werkspoor' boek gemaakt voor het Werkspoorfestival in de Werkspoorathedraal.
- >> Elke laatste maandag van de maand hosten we het Architectencafé Utrecht waar dit jaar aansprekende duurzame Utrechtse projecten in de spotlight staan.

- >> We waren vaste halte van de Blik op je Toekomst tour van de Vipbus ism Utrecht4Global Goals.
- >> Eurocommissaris Milieu Karmenu Vella en Staatsecretaris openen officieel de Hoftuin tijdens de opening van de European Green Week op 21 mei.
- >> We gooien het Hof in de zomer regelmatig open voor kleinschalige events voor nieuwe (Utrechtse) foodconcepten en deelmarkten.
- >> We zijn in gesprek met gebruikers van Buurtcentrum Oase om samen activiteiten te organiseren
- >> Op 14 juli organiseren we een groots zomerfeest 'Hof der Zotheid' samen met andere initiatieven en creatieven in Werkspoorkwartier en Utrecht.
- >> We werken in samenwerking met Gabriëlle Muris, de andere creatieve broedplaatsen en stakeholders in het gebied aan een verhalentour Werkspoorkwartier, waarin op een interactieve wijze verleden, heden en toekomst een plek krijgt.
- >> We geven presentaties en rondleidingen op aanvraag op het gebied van circulair en bottom-up gebiedsontwikkeling. Dit hebben we al gedaan voor o.a. Vereniging van constructeurs en Bouw Adviseurs, NEPROM Projectontwikkeling, Prett Institute New York, Jong Onroerend Goed Utrecht, AM ontwikkeling, Rijksvastgoedbedrijf, Wijkraad West
- >> We werken samen met circulaire hubs als C-Beta, Plugin City, Bluecity en The Greenhouse om kennis te delen en tours te organiseren.

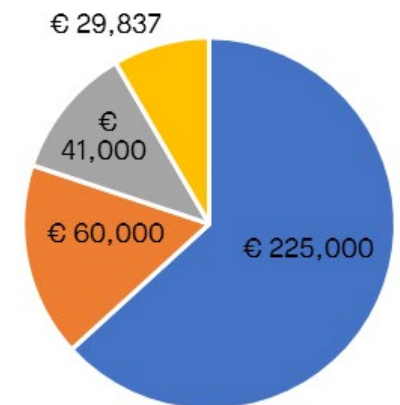
Inmiddels weet een mooie mix van overheidsinstellingen, duurzame commerciële organisaties tot kennisinstellingen, culturele, maatschappelijke en bewonersinitiatieven onze locatie te vinden.

DE CIJFERS



- Casco en fundering
- Energie, Warmte en Water
- Tuin & Grondverbetering
- Afbouw ontmoetingspaviljoen

Financiering bouwkosten casco



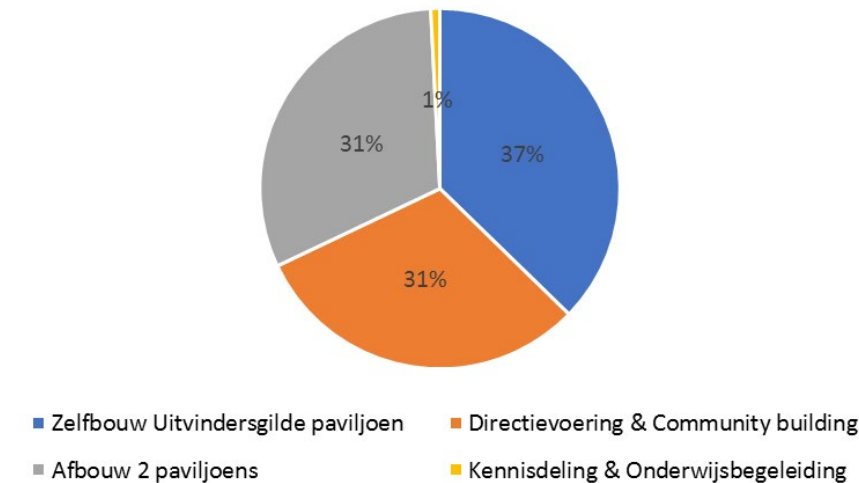
- Overvecht Vastgoed
- Gemeente Utrecht
- CrowdboutNow
- Provincie

- >> 28 zelfstandig creatief ondernemers
- >> 169 private investeerders
- >> 40 leden Het Hof van Cartesius Cooperatie U.A.

De bouw van het Hof is opgedeeld in a) casco bouw (wind-water dichte paviljoens) en b) afbouw waaronder niet alleen interieur, maar ook tussenwanden, toiletvoorzieningen en gevel afbouw valt. De afbouwkosten zijn door iedere huurder zelf geïnvesteerd naast de maandelijkse huurkosten.



Inkind investering coöperatie 2017: 5634 uur



Pionieren op bottom-up ontwikkelen kost meer tijd en daarmee geld dan de bekende weg van het traditioneel ontwikkelen. Onze leden hebben een inkind investering geleverd in de (af)bouw van Het Hof. Deze uren niet meenemen zou een verkeerd beeld geven van de inspanning die nodig is om een bottom-up gebiedsontwikkeling te realiseren.

- >> 1450 m² braakliggende grond ontwikkelt
- >> 545 m² circulaire casco paviljoens
- >> 580 m² zelfbouw door Het Uitvindersgilde
- >> 325 m² klimaatadaptieve collectieve tuin

De initiatiefnemers Charlotte en Bianca Ernst en Simone Tenda (nu het bestuur) zijn sinds 2014 bezig met de organisatie van Het Hof als circulaire bottom-up gebiedsontwikkeling. Om Het Hof te realiseren is voor de periode 2015 tot en met 2017 een bijdrage gevraagd aan en gekregen van de Gemeente Utrecht (Ruimte voor Initiatief). De uren bekostigd in 2017 uit deze bijdrage zijn niet meegenomen in bovenstaande diagram.

Onze Jaarrekening 2017 is gedeponneerd bij de Kamer van Koophandel.

CIRCULAIR BOUWEN

Het Hof is voor 90% gebouwd van gebruikt, biobased of remontabel materiaal.

HERGEBRUIK > 275 houten balken, 30 m hemelwaterafvoer 20 m² aluminium plafondroosters, 30 m spoorrails, 650 m² isolerende sandwichpanelen, 30 m tussenwanden, 12 hardhouten deuren, 6 stalen looproosters, balkonhek, 3 spanten van een loods, 6 vuren deuren, 16 schuifpuien, 8 grote ramen, 9 kogelwerende ramen, 1 buitentrapp, 3 wc deuren, 25 wandcontactdozen, 8x hang en sluitwerk, 11 groepenkasten, 2x wasbak

OOGST VIA: Gebruiktebouwmaterialen.com, Buro BOOT, Buurman Rotterdam, Utrechtse herontwikkelingsprojecten, Markplaats & New Horizon

REMONTABEL Spanten van de Loods, totale constructie straatpaviljoen van koud gewalst staal, houten dakconstructie spoorpaviljoen, schuimbetonfundering, zijwand loods te verplaatsen bij uitbouwen

BIOBASED Isolatiemateriaal binnenzijde groene bouwmaterialen, Ecoboard wandafwerking, afwerking betonvloer met lijnolie, hennep damp remmende folie

Daarnaast is binnen het Hof hoog ingezet op het verminderen van materiaalgebruik. Grote delen van de constructie zijn blijvend zichtbaar. We hebben niet-functionele vormen van afwerking weggelaten zonder op esthetiek in te leveren. Ook is 50% bespaard op de toepassing van bouten en moeren omdat dit constructief niet nodig bleek. Natuurlijk voldoet Het Hof aan alle bouwtechnische eisen van Bouwbesluit.



COLOFON

TEKST Bianca Ernst

REVIEW Charlotte Ernst

BEELD Simone Tenda

ONTWERP Simone Tenda

HET HOF VAN CARTESIUS coöperatie U.A.

Vlampijpstraat 94

3534 AR Utrecht

www.hofvancartesiuss.nl

info@hofvancartesiuss.nl

KVK nummer 66460255

Zijn er vragen of opmerkingen over dit jaarverslag 2017? Stuur dan een mailtje: info@hofvancartesiuss.nl