VASTGOED JOURNAAL

'Circulair ontwikkelen levert financiële en kwalitatieve meerwaarde op'

05-07-2019 08:34

Circulair ontwikkelen levert nu al kwalitatieve maar zeker ook financiële meerwaarde op. Dit is een belangrijke conclusie uit het rondetafelgesprek dat Madelon Lageveen (senior consultant bij Fakton Consultancy) en Sander van Engelen (ontwikkelaar bij Fakton Development) organiseerden tijdens de Provada Future. Een bijdrage van Fakton.

De afgelopen jaren lag de nadruk in de gebouwde omgeving op (bijna) energieneutraal bouwen. Om nieuwbouw nog milieuvriendelijker te maken is circulair ontwikkelen noodzakelijk. Bij een circulaire ontwikkeling kan een efficiënter ontwerp de levensduur van een gebouw verlengen of kan een gebouw de flexibiliteit krijgen om van functie te veranderen.

Daarnaast is het mogelijk om circulaire gebouwen te demonteren waardoor hergebruik mogelijk is en minder materialen worden gebruikt. Ook wordt zoveel als mogelijk gebruik gemaakt van gerecyclede of biobased materialen zoals hout en bamboe. Circulair ontwikkelen gaat nog verder dan materiaalgebruik, het gaat ook over energiegebruik, afvalstromen, water, mobiliteit en gezondheid. Bij de Nederlandse Norm (NEN) worden ondertussen standaarden ontwikkelt om circulariteit meetbaar en vergelijkbaar te maken.

Nieuwe structuren en rollen in de vastgoedsector
Het huren of leasen van een product stimuleert het ontwerpen en produceren van herbruikbare producten. Betalen voor nut en gebruik door een afnemer, vormt voor de leverancier een stimulans ervoor te zorgen dat zijn producten zo lang mogelijk meegaan. Daarnaast komt de verantwoordelijkheid voor hergebruik aan het eind van de levensduur bij de producent te liggen. Dit prikkelt een producent zijn producten demontabel en recyclebaar te maken.

Dit model noemen we een as-a-service-model. Tot nu toe zien we dat het as-a-service-model vooral voor fit-out en installaties ingezet wordt. Aan tafel wordt besproken hoe dit model in de toekomst ook kan gaan gelden voor de bouwkundige onderdelen van een gebouw. Denk aan gevels, wanden, vloeren en kozijnen.

Volledig circulair ontwikkelen vraagt daarmee om nieuwe structuren en rollen in de vastgoedsector. Een belegger koopt mogelijk niet meer een gebouw, maar enkel de grond. Gebouwonderdelen worden als een service ingekocht. Dit maakt dat de ontwikkeling an sich een platform wordt waarin verschillende contracten en leveranciers samenkomen.

Kwalitatieve maar zeker ook financiële meerwaarde
Circulair ontwikkelen heeft impact op zo wel de kosten- als de opbrengstenkant van de ontwikkeling. Ontwikkelaars, beleggers en financiers moeten nieuwe methodes ontwikkelen om circulaire gebouwen te ontwikkelen, waarderen en financieren. Daarom stelde Fakton een circulaire businesscase op. Uitgangspunten zijn: gelijke bouwkosten en huuropbrengsten, lagere exploitatielasten, een langere levensduur en een hogere restwaarde.

Aan tafel blijkt dat een circulair product wel degelijk een hogere beleggingswaarde kent. Beleggers zien een circulair product als toekomstbestendiger, wat een lager risicoprofiel en een lagere rendementsnorm als gevolg heeft. Banken bieden betere financieringsvoorwaarden voor een circulair product. Dat terwijl ontwikkelaars en bouwers nu al stellen dat een circulaire ontwikkeling géén extra bouwkosten met zich meebrengt.

Natuurlijk moet er juridisch het een en ander worden georganiseerd, want wat is nog aard- en nagelvast in een circulair gebouw en wie is de eigenaar van een gebouw als gebouwonderdelen als service worden ingekocht? Ook het vaststellen van de restwaarde blijkt niet gemakkelijk, maar zeker niet onmogelijk. We hebben de afgelopen jaren al veel ervaringen opgedaan met het hergebruiken van gebouwonderdelen en materialen.

Klaar voor de volgende én noodzakelijke stap

Ontwikkelaars, beleggers en financiers passen nu nog beperkt circulaire principes toe. De partijen aan tafel zijn bereid samen de volgende stap te zetten richting volledig circulair ontwikkelen. Wij werken daar graag aan mee!

Naast Madelon en Sander, waren ook Bas Rutten (ABN AMRO), Maarten Markus (AM), Micha Reusen (Bouwinvest), Gerbrand van Rootselaar (Eigen Haard), Michiel Jongmans (Heijmans), Ronald Schilt (Merosch), Claudia Heimensen (Provast) en Ron de Goeij (CONIX RDBM Architects) bij de rondetafel aanwezig.