

## Circulair ontwerpen en bouwen, een strategische keuze

16-01-2023 09:33

**In het programma 'Nederland Circulair 2050' is in 2016 de kabinetsvisie op de circulaire economie neergezet. Het doel is om uiterlijk in 2050 een volledig circulaire economie tot stand te brengen. De ambitie van het kabinet om samen met de markt en overheid in 2030 een (tussen)doel te realiseren van 50 procent minder gebruik van primaire grondstoffen (mineraal, fossiel en metalen) komt snel dichterbij. De adviseurs van BDO vertellen er in de volgende bijdrage meer over.**

In een circulaire economie gaan we efficiënter en zorgvuldiger om met grondstoffen, materialen en producten. We zijn daardoor minder afhankelijk van de winning en productie van nieuwe grondstoffen en materialen. Kiezen voor een circulair businessmodel is een strategische keuze. Met deze keuze wordt invulling gegeven aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de organisatie, wordt vanwege duurzaam aanbesteden en duurzaam opdrachtgeverschap invulling gegeven aan duurzaamheidsontwikkelingen aan de vraagkant en het geeft voor de langere termijn meer grip op grondstoffen. Uiteindelijk is de keuze voor een circulair businessmodel een keuze waarmee door de onderneming of organisatie meer het heft in eigen hand wordt genomen. In dit artikel gaan we nader in op deze strategische keuze en de wijze waarop hier invulling aan gegeven kan worden.

### **Ontwikkeling en beheer met oog op de toekomst**

We moeten anders kijken naar de ontwikkeling en het beheer van woningen en andere gebouwen. Wat nu gebouwd wordt zal vele decennia blijven bestaan en levert later mogelijk een probleem op voor hergebruik. Dat zelfde geldt voor aanpassingen aan bestaande gebouwen. Bepaalde grondstoffen en materialen zijn niet of veel moeilijker te recyclen dan andere. Omdat de impact op het milieu vaak nog niet zichtbaar is in de prijs, laat de kostprijs niet altijd de reële prijs zien. Het is dan ook verstandig meer integraal te kijken naar de circulaire business case waarin kosten en baten van de hele levensduur van het vastgoed en de afzonderlijke elementen wordt meegenomen. Bij de financiële beoordeling zijn variabelen van belang zoals de toekomstige prijsontwikkeling van grondstoffen, toekomstige kosten voor slim slopen, (fiscale) stimuleringsmaatregelen, BTW aspecten en bijvoorbeeld de rente op 'groene' financieringen.

### **Hogere restwaarde door hergebruik materialen**

De restwaarde van een gebouw is het bedrag dat de eigenaar nu voor het actief zou ontvangen bij verkoop, na aftrek van de geschatte verkoopkosten of de waarde voorafgaand aan de sloop van een gebouw. Deze waarde wordt gecorrigeerd door de kosten van de sloop en het afvoeren van het 'afval'. Steeds meer heeft de oude opstal geen negatieve waarde, maar vormt het een bron van herbruikbare materialen. Hoe meer van deze grondstoffen en materialen opnieuw gebruikt kunnen worden, hoe hoger de restwaarde van het gebouw als onderdeel van de circulaire business case. Inmiddels zijn er initiatieven zoals [Madaster](#) die deze restwaarden van grondstoffen en materialen meer geobjectiveerd kunnen berekenen en vastleggen. Hiervoor is een goede informatievoorziening over de grondstoffen waar het gebouw uit is opgebouwd essentieel.

### **Beperk onzekerheden in uw circulaire business case met deze elementen**

Het maken van een circulaire business case is niet eenvoudig omdat de ontwikkelaar gevraagd wordt na te denken over de hele levensduur van het gebouw en wat er daarna gaat gebeuren met de restanten. Het is belangrijk om u niet te laten afschrikken door de huidige onzekerheden als gevolg van een nog niet volwassen circulaire markt, maar op de volgende punten pro-actief te handelen:

- Circulaire bouwprincipes toepassen binnen nieuwe ontwikkelingen waardoor inzicht ontstaat in de alternatieven ten opzichte van traditionele ontwerpen en bouwprocessen;
- Een financiële doorrekening maken over de gehele levensduur van het vastgoed en hierbij de restwaarde onderdeel laten zijn van de rendementsberekening en voor de vergelijking van de

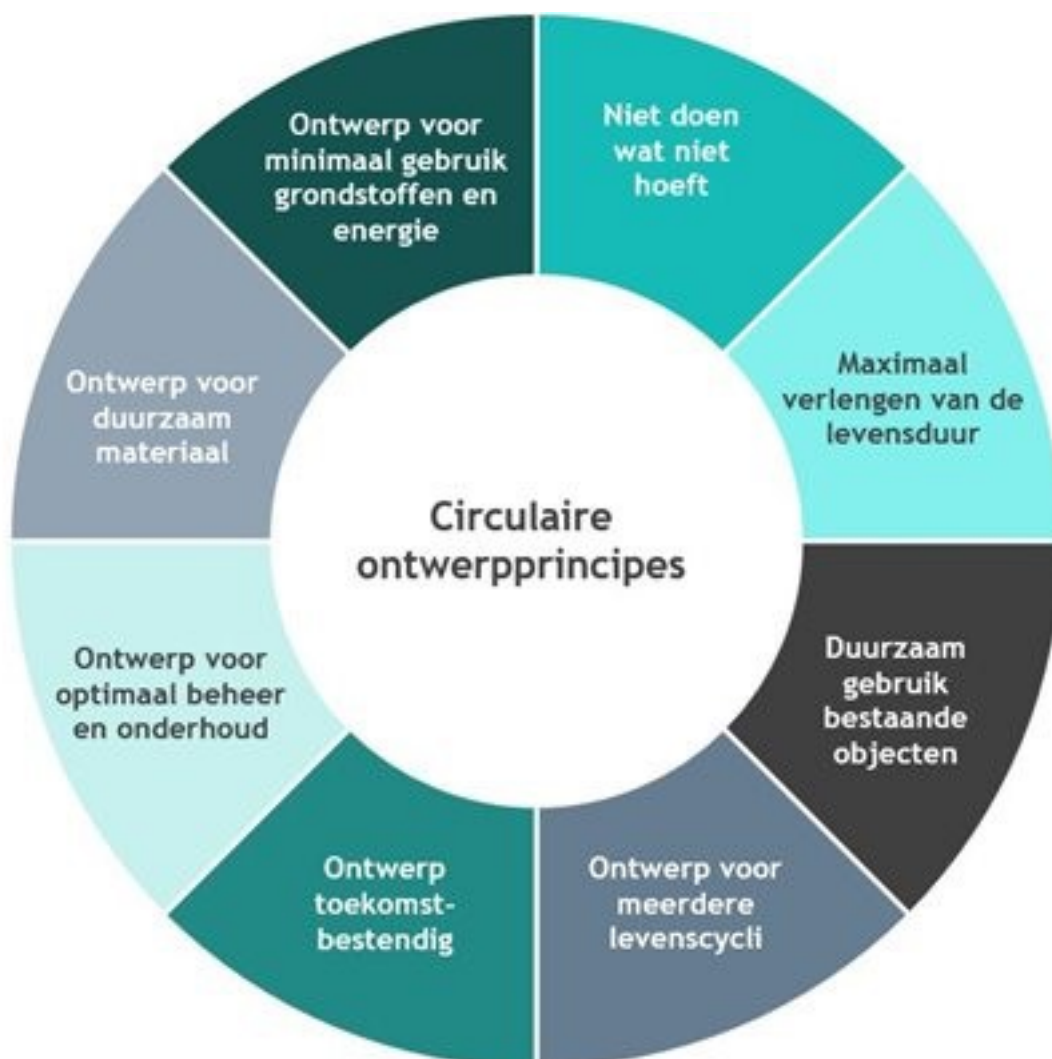
alternatieve bouwopties;

- Een ecologische doorrekening maken van de voorgestelde bouwopties waarbij nadrukkelijk aandacht besteed wordt aan de footprint nu en in de toekomst;
- Het verbreden van het reguliere risicomanagementproces door het toevoegen van elementen over de gehele lifecycle van gebouwen, zowel financieel als ecologisch.

Uiteindelijk zal het toevoegen van genoemde elementen aan de business case leiden tot het beperken van onzekerheden. Daarnaast zullen ook investeerders in toenemende mate vragen om deze bredere informatie. Organisaties die nu starten met circulair bouwen zullen een voorsprong opbouwen in kennis en ervaring. Innovatieve ondernemers in de bouwbranche kunnen voor hun technische zoektocht naar een circulair bouwmodel mogelijk in aanmerking komen voor stimuleringsmaatregelen en zodoende extra financiële middelen krijgen voor hun innovaties.

### **Circulaire principes voor bouw en materiaalgebruik omarmen loont**

Het concretiseren van circulaire bouwprincipes helpt ons los van de milieu impact om met een frisse blik te kijken naar onze bouwopgaven. Samengevat gaat het hierbij om 8 principes die bijdragen aan een maximaal gebruik van wat al beschikbaar is en minimaal gebruik van nieuwe grondstoffen. Onderstaand hebben we de circulaire ontwerpprincipes samengevat.



# VASTGOED JOURNAAL

Dit was een bijdrage van de BDO Industriegroep Real Estate & Construction

Auteurs: Jaap Kleijwegt (Partner BDO Advisory), Jurriaan Asma (senior consultant BDO Advisory) en Harald van de Ven (senior manager BDO Belastingadvies).

Ingezonden mededeling