

Ontwikkelingen in de businesscase voor **circulaire bouwprojecten**

Dutch Green Building Week



30/09/2025

Ontwikkelingen in de businesscase voor circulaire bouwprojecten

Panel



Jip van Grinsven

Adviseur circulariteit
Alba Concepts



Erik Jansen

Senior
bouwkostenmanager
bbn adviseurs



Madelon Abbes

Business Development
Manager Energietransitie
Invest-NL



Tessa Leenders

Business Consultant
Valuation Team
ABN AMRO



Cherryl Djoegan

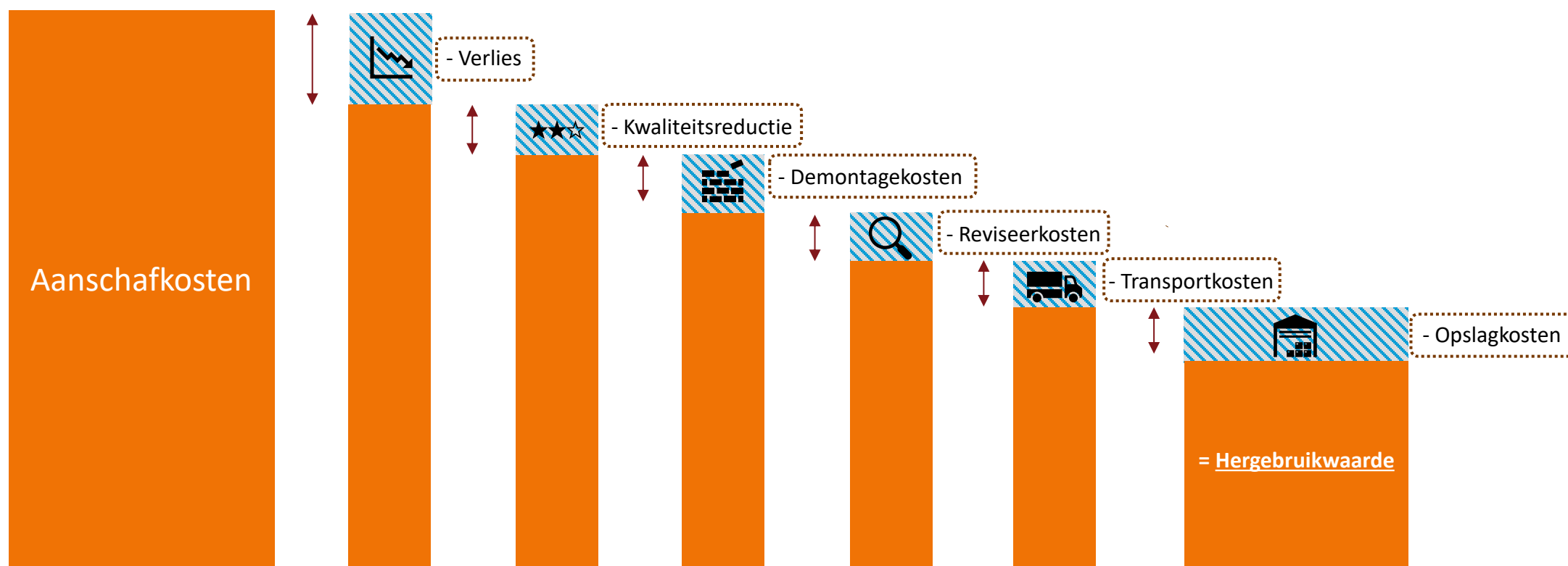
Head of sustainability
Envalue

Ontwikkelingen in de businesscase voor circulaire bouwprojecten

- Financiële restwaarde: wat houdt het in?
- DuPa, en circulariteit in taxaties
- Duurzame financiering vanuit de EU
- Kansen en uitdagingen

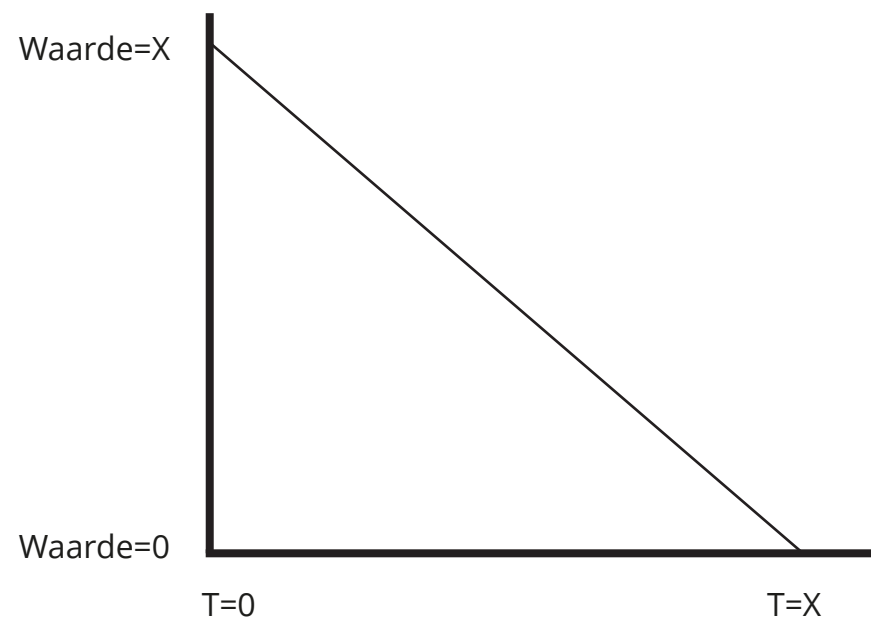


Financiële restwaarde

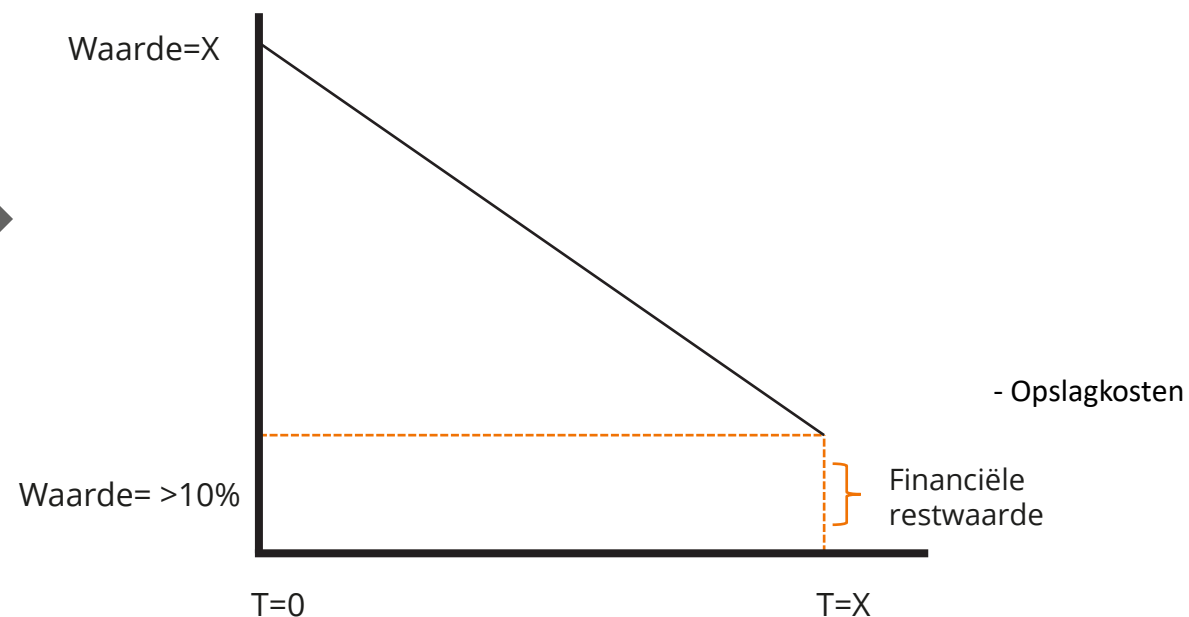


Waarom financiële restwaarde?

Traditionele waardering



Circulaire waardering



Waarom financiële restwaarde?

- Kunnen **circulaire ambities** realiseren **zonder hogere kapitaallasten**
- Door af te schrijven tot een **financiële restwaarde** in plaats van tot nul, ontstaat er direct financiële ruimte
- Deze ruimte kan worden ingezet voor **circulaire ontwerpkeuzes**
- Dit gebeurt zonder extra druk op de **(gemeentelijke) begroting**

Toepassingen in de praktijk

Maatschappelijk vastgoed



Al in de gemeentelijke
verordening opgenomen



Stappen naar standaardisatie

- Overkoepelend is er één rekenmethodiek voor restwaarde.
- Toepassing naar de verschillende sectoren:
 - Maatschappelijk/gemeentelijk vastgoed – toepasbaar in de BBV
 - Programma Onderwijshuisvesting - toepasbaar in de BBV
 - Flexwoningen – onderdeel van de RICS information paper flexwoningen
 - Overig – verschillende vervolgonderzoeken naar o.a. mogelijk financieel instrumentarium (Invest-NL) en Optie Waarderingen (TU Delft)

DuPa en data punten voor circulariteit

Flexibiliteit		
Flexibiliteit ruimteindeling	Onbekend	
Toelichting flexibiliteit		-
Materiaalgebruik		
Materialen zijn overwegend demontabel en herbruikbaar	Onbekend	
Toelichting demontabel en herbruikbaar		-
Nadrukkelijk en overwegend duurzame materialen gebruikt	Onbekend	
Toelichting duurzame materialen		-
Gebouwpaspoort	Onbekend	

Verlichting, watergebruik en ecologie	
Verlichting bediening	Aanwezigheidsdetectie
Overwegend LED verlichting	Ja
Hergebruik water	Nee
Overwegend waterbesparend sanitair	Nee
Gescheiden rioolstelsel voor hemelwater	Nee
Groen dak	Nee
Groene gevel	Nee
Ecologie terrein	Nee
Ecologie terrein (%)	

Toelichting type verlichting
Nagenoeg het gehele bedrijfsobject is voorzien van ledverlichting.

Toelichting flexibiliteit
Flexibiliteit richt zich op de flexibiliteit in gebruik. Het biedt mogelijkheden voor het veranderen van de indeling aan een ander gebruik of bijvoorbeeld ter uitbreiding, eventueel door bouwkundige aanpassingen. Bouwen in compartimenten is vaak de oplossing als groei of krimp wordt geprognosticeerd. Technische flexibiliteit is voor een deel afhankelijk van de bouwkundige aspecten die de veranderbaarheid beïnvloeden. Het ontwerp van een technisch flexibel gebouw is gericht op bijvoorbeeld het anders indelen van de plattegrond door het verplaatsen, verwijderen of toevoegen van niet-dragende bouwkundige elementen. Deze verandering moet in de toekomst zonder of met geringe kosten kunnen worden gerealiseerd. Bouwkundige maatregelen ter bevordering van de mogelijkheid tot latere uitbreiding of vergroting, beïnvloeden de flexibiliteit en daarmee de toekomstige waarde / toekomstbestendigheid van een gebouw. De mate van technische flexibiliteit beïnvloedt de restwaarde van het object en (eventuele) sloopkosten.

Belangrijke aspecten in een ontwerp zijn:

- Mogelijkheid binnenwanden te verplaatsen;
- Plafonds verlagen of verhogen;
- Ramen openen of sluiten voor daglicht;
- Gevelelementen;

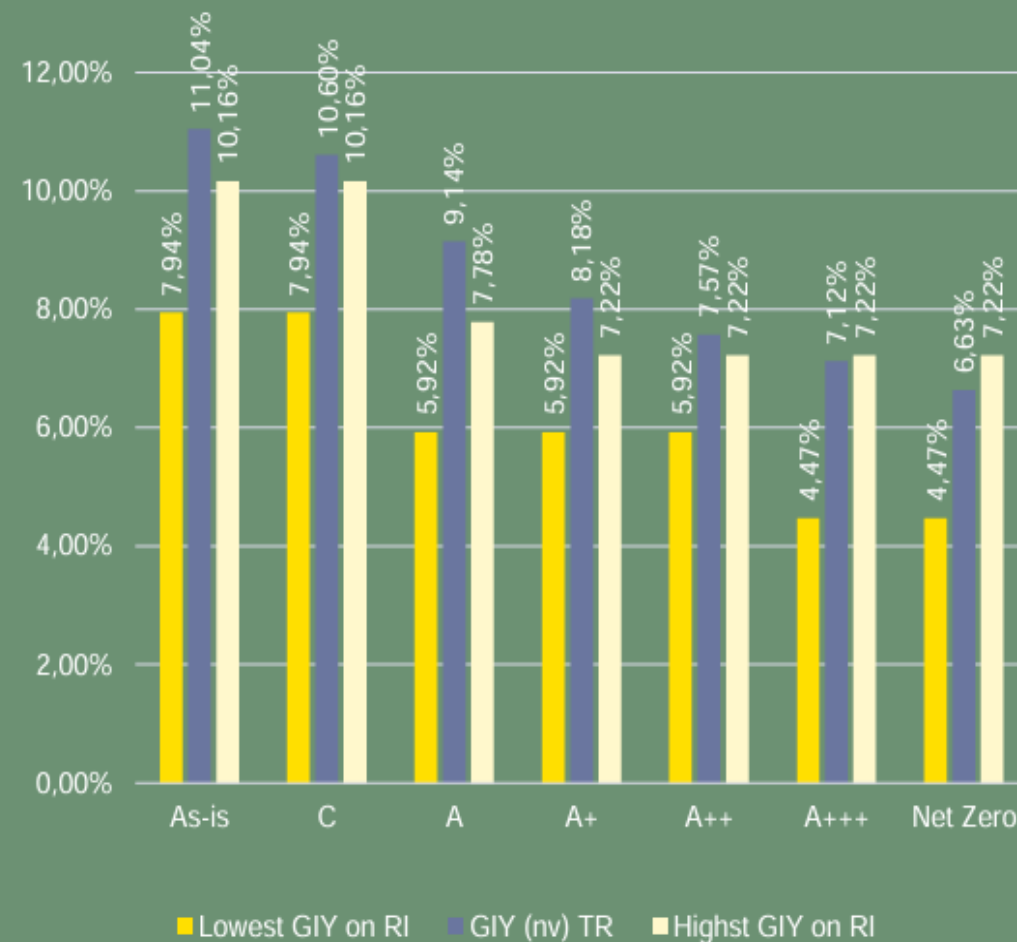
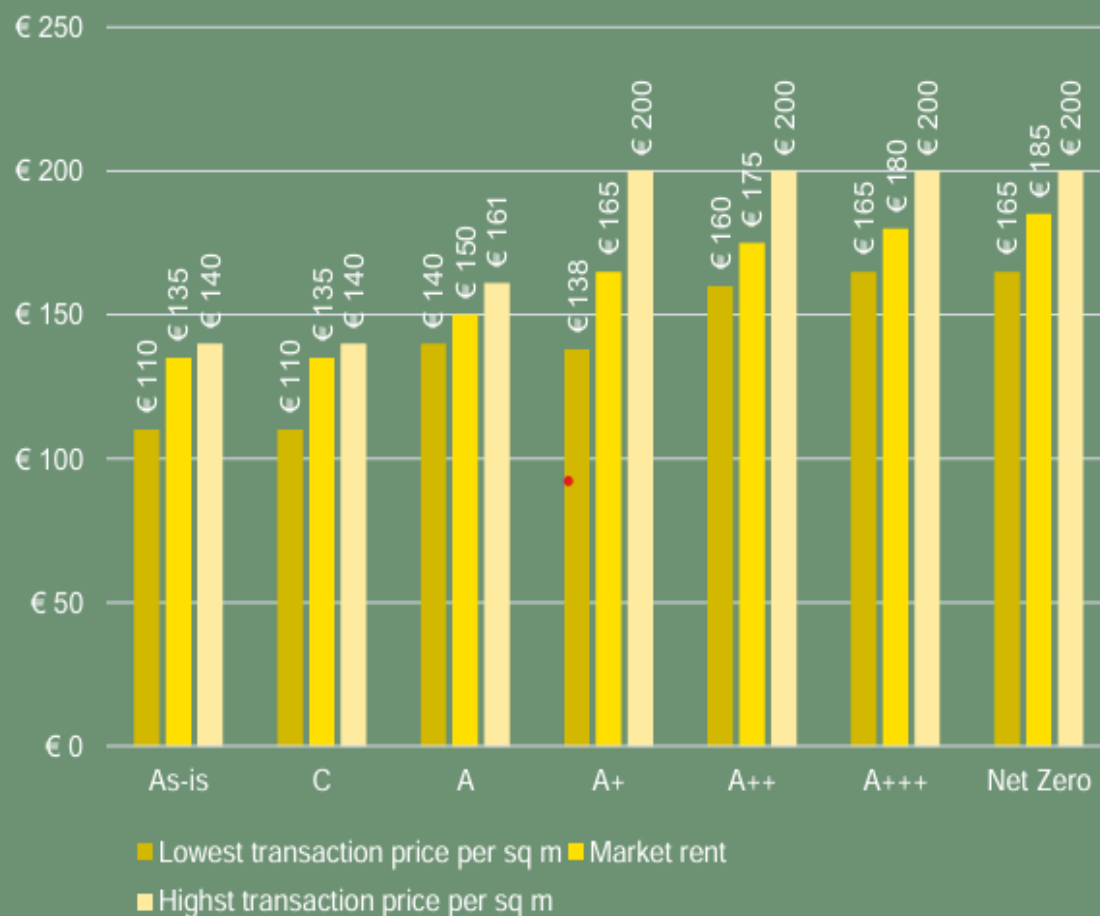
Rekening houdend met bouwaard, dragende bouwkundige elementen, gevelelementen, (on)mogelijkheden en huidige functie(s) wordt flexibiliteit als beperkt beoordeeld.

Toelichting demontabel en herbruikbaar
De circulaire gebouw economie betreft het gebruik en hergebruik van materialen. Denk hierbij aan gebruik van materialen die hernieuwbaar zijn (biobased materialen), materialen die hergebruikt zijn (bestaande materialen) en materialen die demontabel zijn (modulair ontworpen).

Toelichting gebruik duurzame materialen
Taxateur heeft tijdens de fysieke inspectie kunnen opnemen of en welke duurzaamheidskenmerken al aanwezig zijn in het vastgoed. Hierbij moet worden opgemerkt dat taxateur geen EPA (U) adviseur is en de opname niet volgens NTA8800 of EPC normering heeft verwerkt in deze rapportage

Omgevingsplan, flexibiliteit, materiaalgebruik en green lease	
Mogelijkheden omgevingsplan voor functiewijziging	Ja
Ruimte indeling en installaties zijn eenvoudig aanpasbaar aan veranderende vraag	Nee
Materialen zijn overwegend demontabel en herbruikbaar	Nee
Toelichting gebruik duurzame materialen	Nee
Gebouwpaspoort	Nee
Green lease	Niet van toepassing, de eigenaar is ook de gebruiker van het asset

VOORBEELD: DATA LEVERT DAN OOK ONDERBOUWING VOOR TAXATEUR



Koppeling waarderingparameters

circulair

Een circulair gebouw behoudt materialen en stimuleert (financieel) slim hergebruik.



Losmaakbaarheid



Adaptief vermogen



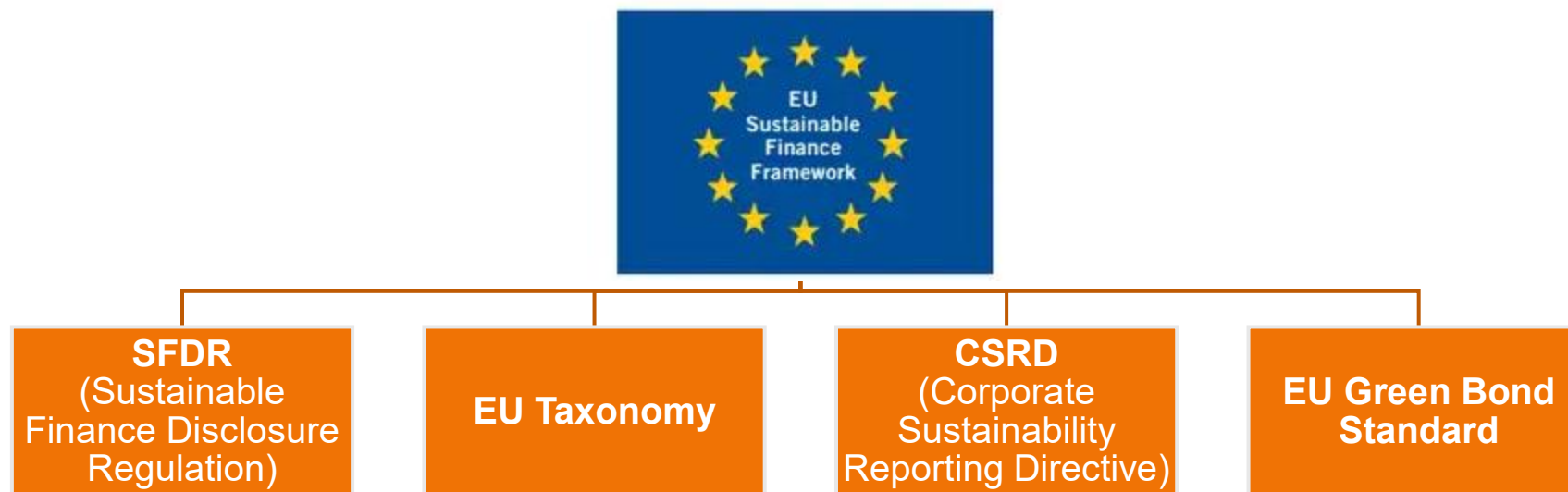
Hergebruikpotentie



Gezonde materialen

EU Sustainable Finance Framework

Is het Europese raamwerk het middel om duurzame investeringen te bevorderen en een transitie naar een duurzamere economie te ondersteunen?



Businesscase voor circulaire bouwprojecten

Kansen en uitdagingen

Circulariteit is de kans voor toekomstige waarde creatie

Uitdaging is spreken van andere taal (tussen circulair bouwen en financiën)

Er is (g)een gebrek aan data --> Nu beginnen met verzamelen van data

Gebrek aan standaarden op circulariteit

Vroeg of laat wordt de circulaire business case competitief

De waarde en toegang tot grondstoffen wordt alleen maar belangrijker

Vragen:



Jip van Grinsven

Adviseur circulariteit
Alba Concepts



Erik Jansen

Senior
bouwkostenmanager
bbn adviseurs



Madelon Abbes

Business Development
Manager Energietransitie
Invest-NL



Tessa Leenders

Business Consultant
Valuation Team
ABN AMRO



Cherryl Djoegan

Head of sustainability
Envalue



Bedankt!