



# Circulaire restwaarde

*Afschrijven naar nul is verleden tijd!*

Een programma van:

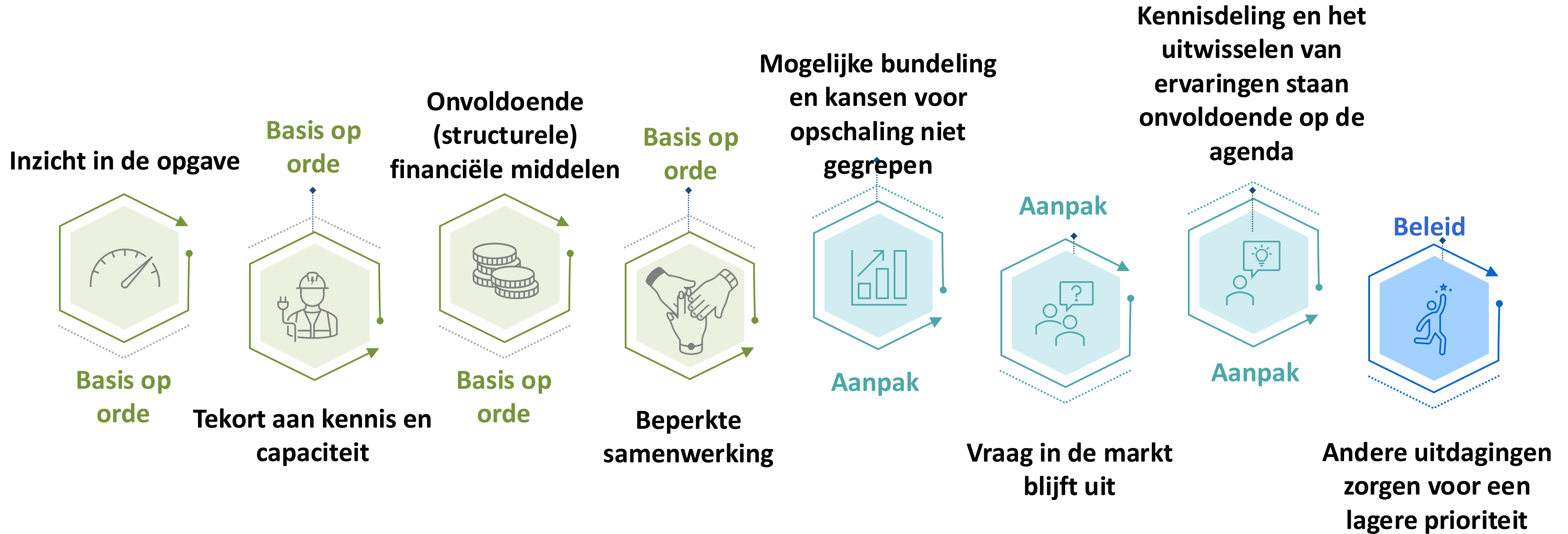


# Agenda

---

- 1** **Waarom VMV?** **S. 1**  
Waarom verduurzaming van maatschappelijk vastgoed urgent is
- 2** **Aanleiding en doelstelling** **S. 6**  
Het VMV-programma en circulaire restwaarde
- 3** **Rondvraag**
- 4** **Bouwtechnieken** **s. 13**  
Het VMV-programma en circulaire restwaarde
- 5** **Degradatie restwaarde** **s. 19**  
Uitleg hoe waarde daalt en gemonitord kan worden
- 6** **Contactmogelijkheden** **s. 29**  
Neem contact op!

# Wat we zien gebeuren in de praktijk



# Op naar een emissievrije en toekomstbestendige vastgoedportefeuille

---



VMV helpt gemeenten om maatschappelijk vastgoed sneller te verduurzamen door praktische aanpakken te ontwikkelen en die landelijk op te schalen.

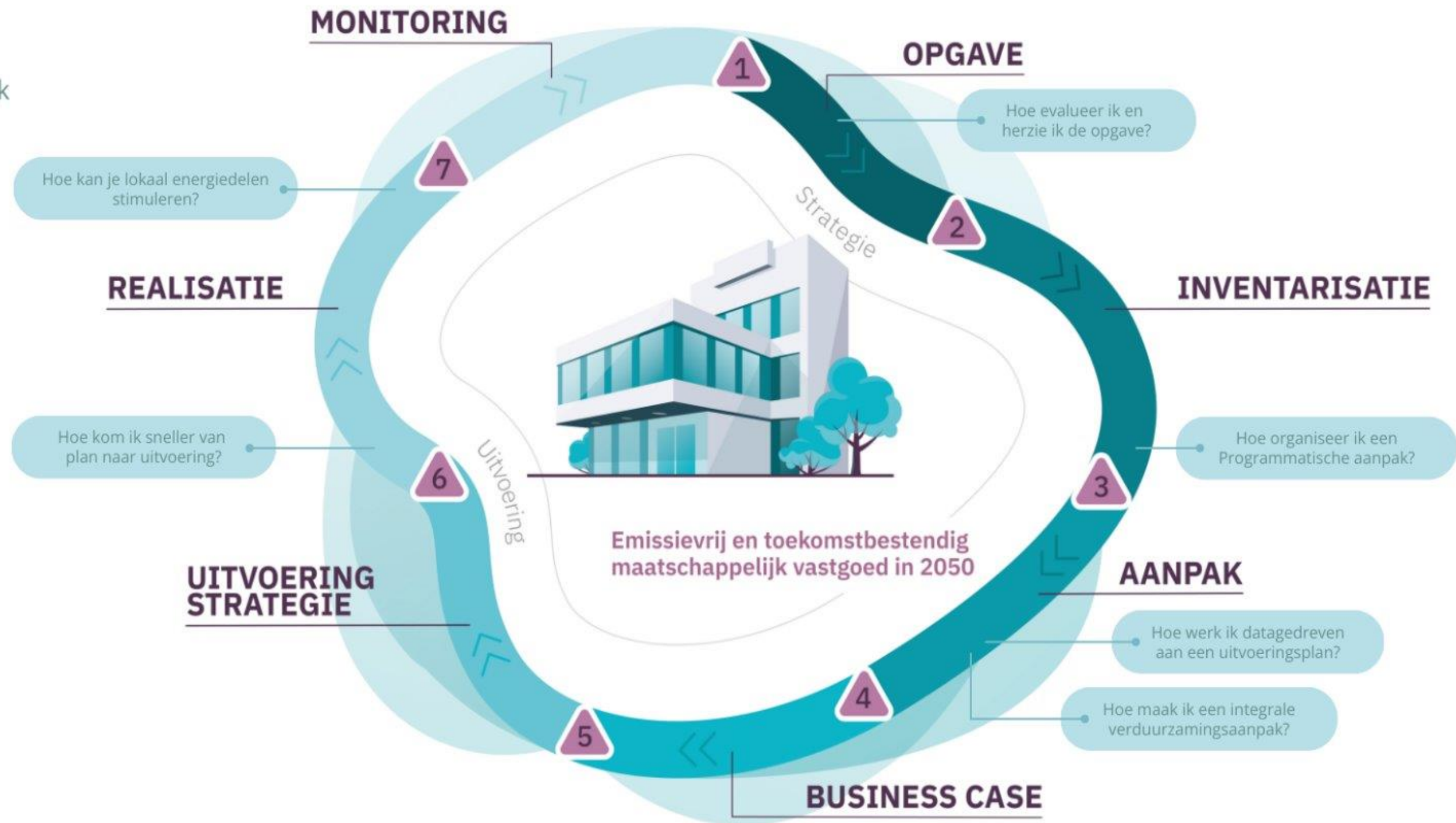
# Doelstelling VMV: emissievrij en toekomstbestendig maatschappelijk vastgoed versnellen



# Een nieuw werkmodel

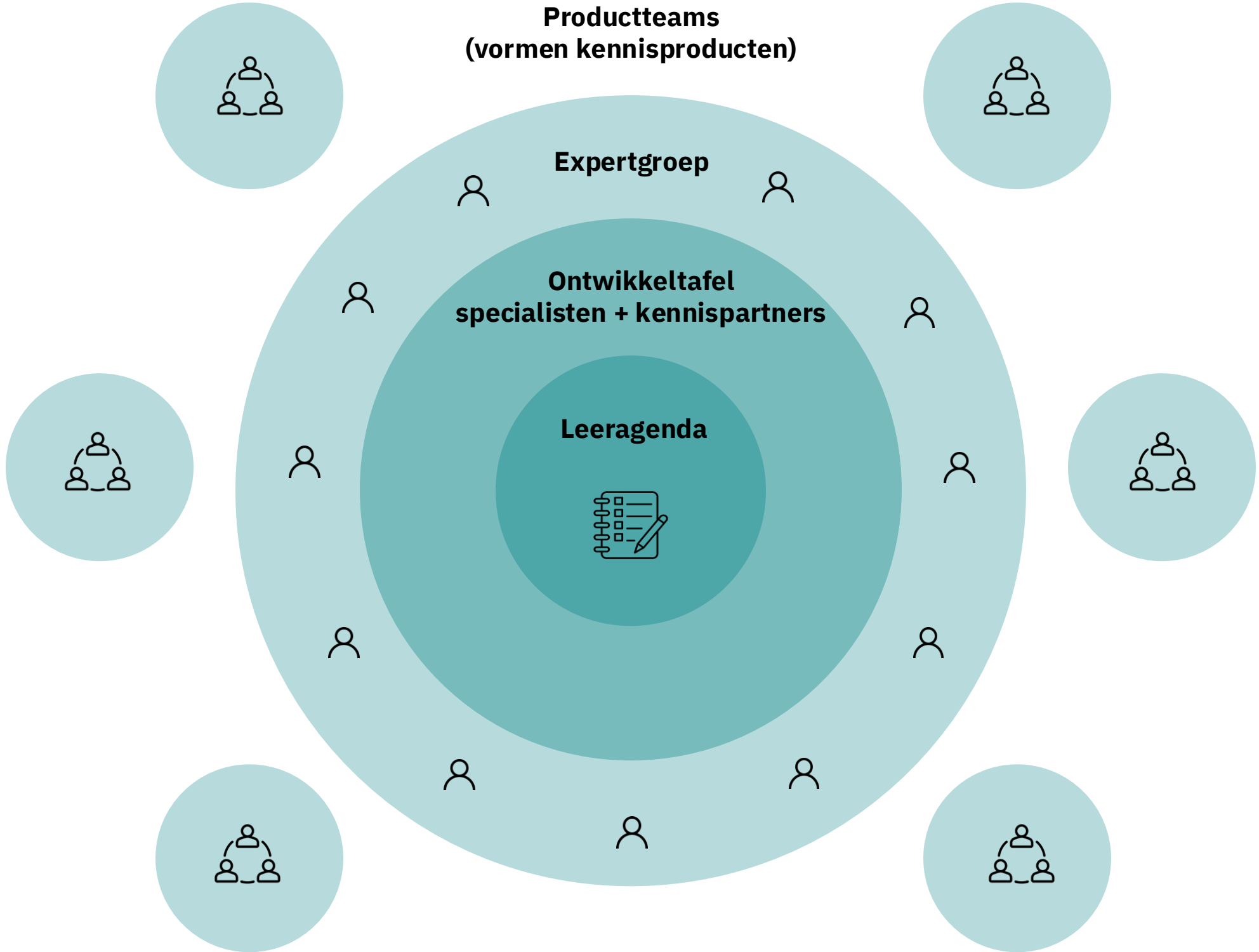
## VERSNELLING IN VERDUURZAMING

Samen versnellen we de verduurzaming van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed door knelpunten gericht aan te pakken.



npak

# Structuur en ontwikkeltafel



# 2

## Aanleiding & doelstelling



# Vraag:

Wie kent de CRW  
methodiek?



# Aanleiding en doel circulaire restwaarde



De overgang naar een **circulaire economie**



Enorme **opgave**: bijna **40.000 gebouwen** in Nederland moeten worden **vervangen en verduurzaamd**



Veel **onduidelijkheid en discussies** over gebruik restwaarde



Geen **uniforme methodiek of specifieke berekeningen per gebouw.**

**Doel programma: betrouwbare en uniforme methodieken ontwikkelen, inclusief bijbehorende randvoorwaarden die door alle betrokken partijen worden gebruikt en geaccepteerd, die helderheid bieden.**

# Circulaire restwaarde in beweging

## 1. Lager grondstoffen verbruik

*Hergebruik van materialen vermindert het verbruik van grondstoffen en resulteert in lagere emissies*



**Reduce**  
Product minder,  
slimmer gebruiken  
en maken



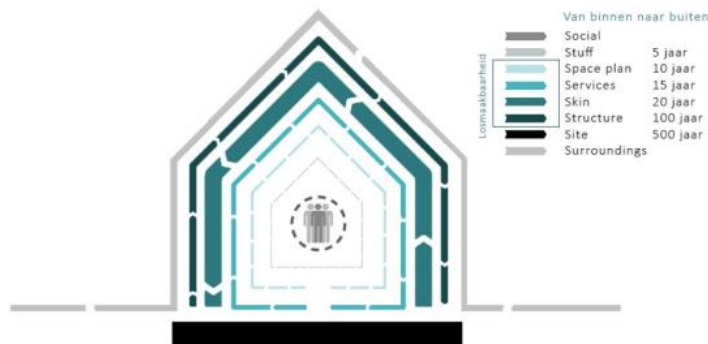
**Reuse**  
Levensduur van product  
en onderdelen verlengen  
(hergebruik, reparatie)



**Recycle**  
Verwerken en  
hergebruiken  
van materialen

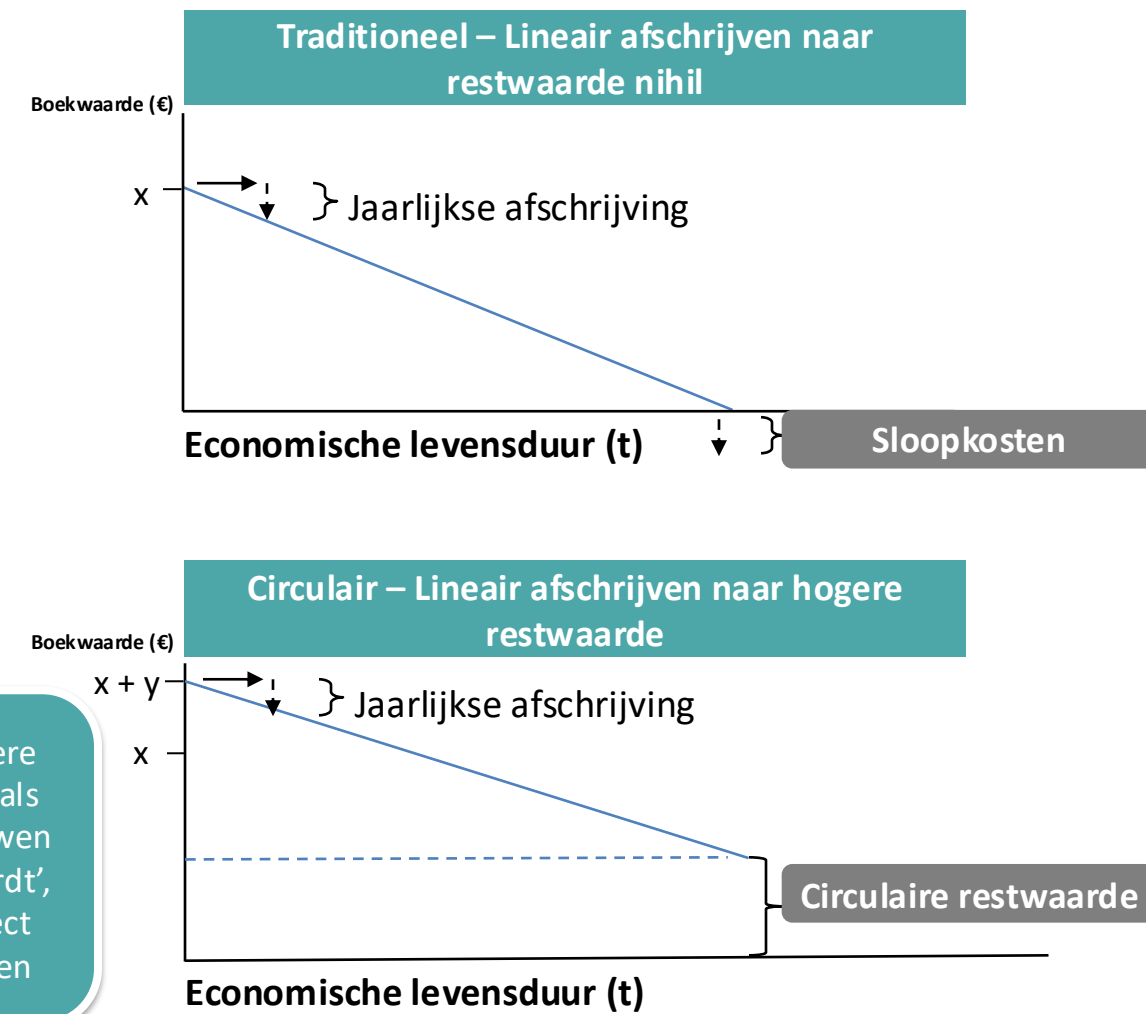
## 2. Flexibiliteit

*Circulariteit stelt ons in staat om gebouwen of elementen eenvoudiger aan te passen of te verplaatsen.*



## Effect op business case

*Neutraal effect: initieel een hogere investering, maar door meenemen van restwaarde blijven de kapitaallasten gelijk*

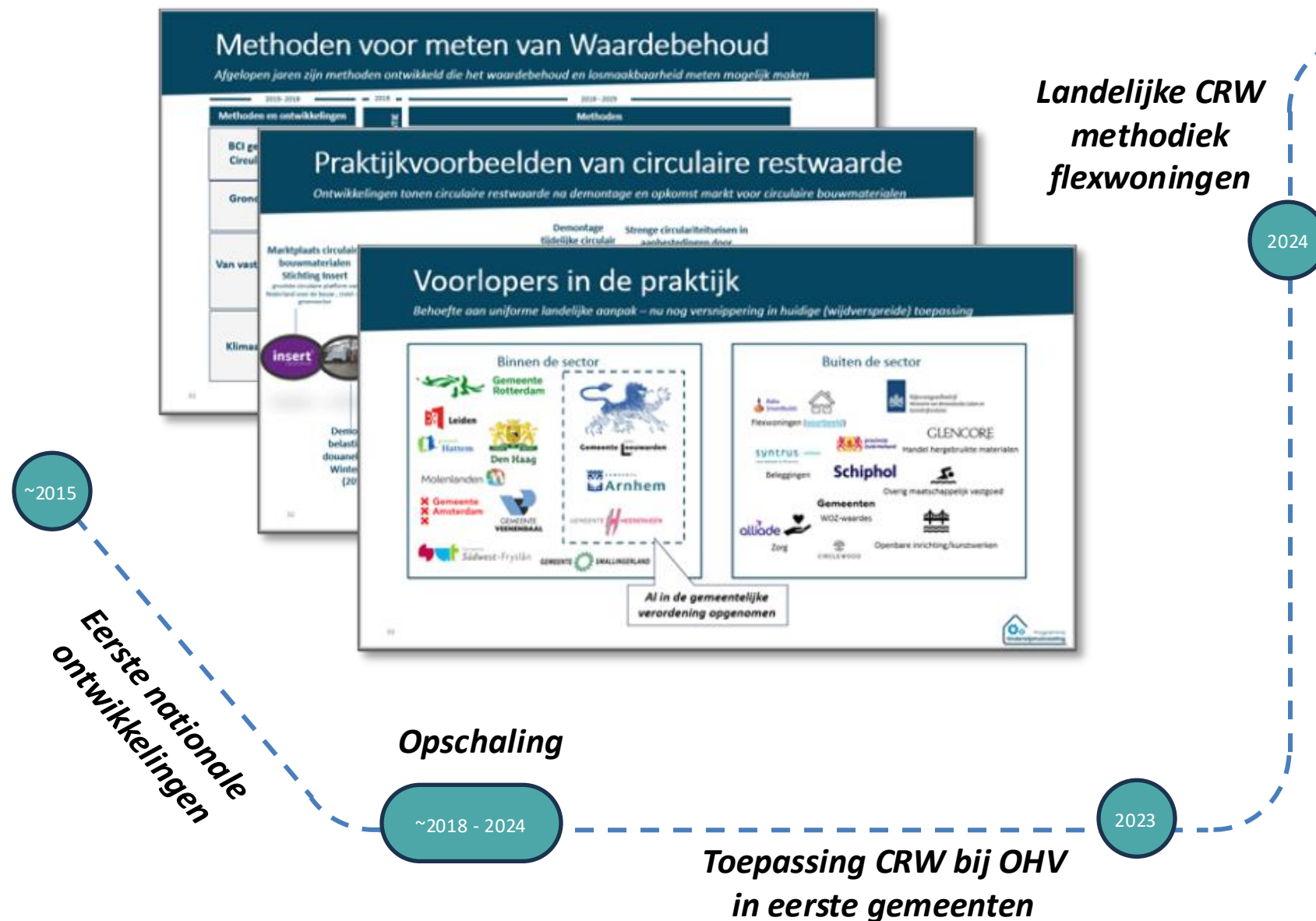


Initieel hogere investering, als circulair bouwen 'normaal wordt', positief effect kapitaallasten

# Algemene ontwikkeling & afstemming: stappen om te komen tot een gedragen methodiek

Circulair bouwen wordt **steeds vaker toegepast**, en **methodieken voor restwaarde worden geharmoniseerd**;

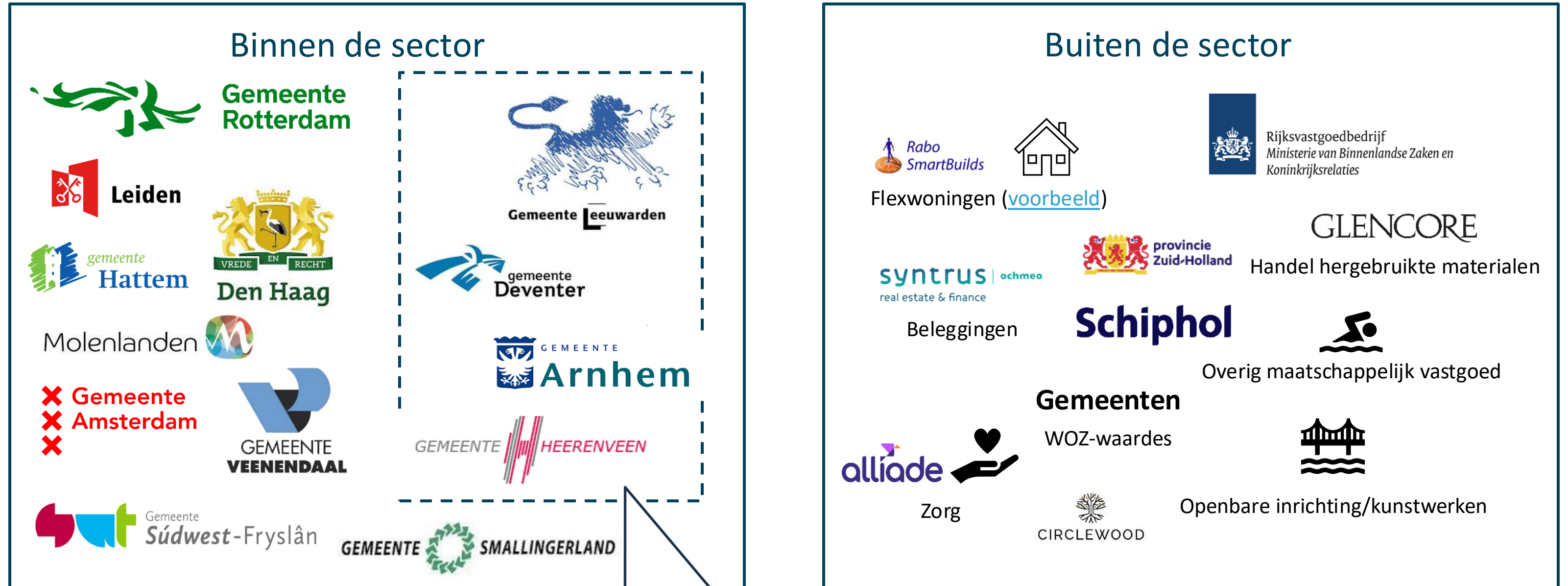
VMV benut haar rol als **platform voor versnelling** circulariteit in maatschappelijk vastgoed, in afstemming met **landelijke koplopers en gezaghebbende instellingen**.



- mrt** Rapporten Alba Concepts / bbn adviseurs & PwC – ontwikkeling en beschrijving methodieken
- mei** Rapport Deloitte – accounting-technische verwerking circulaire restwaarde
- juni** Lancering methodiek Provada i.s.m. Marktleiders bouwkosten- & vastgoedadviesbureaus – review & steunverklaring gemeenschappelijke methodiek
- juli** Vragen aan de Commissie BBV – toepassing CRW
- sep** Bank voor Nederlandse Gemeenten (BNG) – verkenning aansluitende financieringsproducten (aflossingsvrij deel)
- sep** Sectorcommissie Decentrale Overheden (SDO) + WGDO – borging & implementatie methodieken
- jan** Commissie BBV – uitspraak toepassing CRW

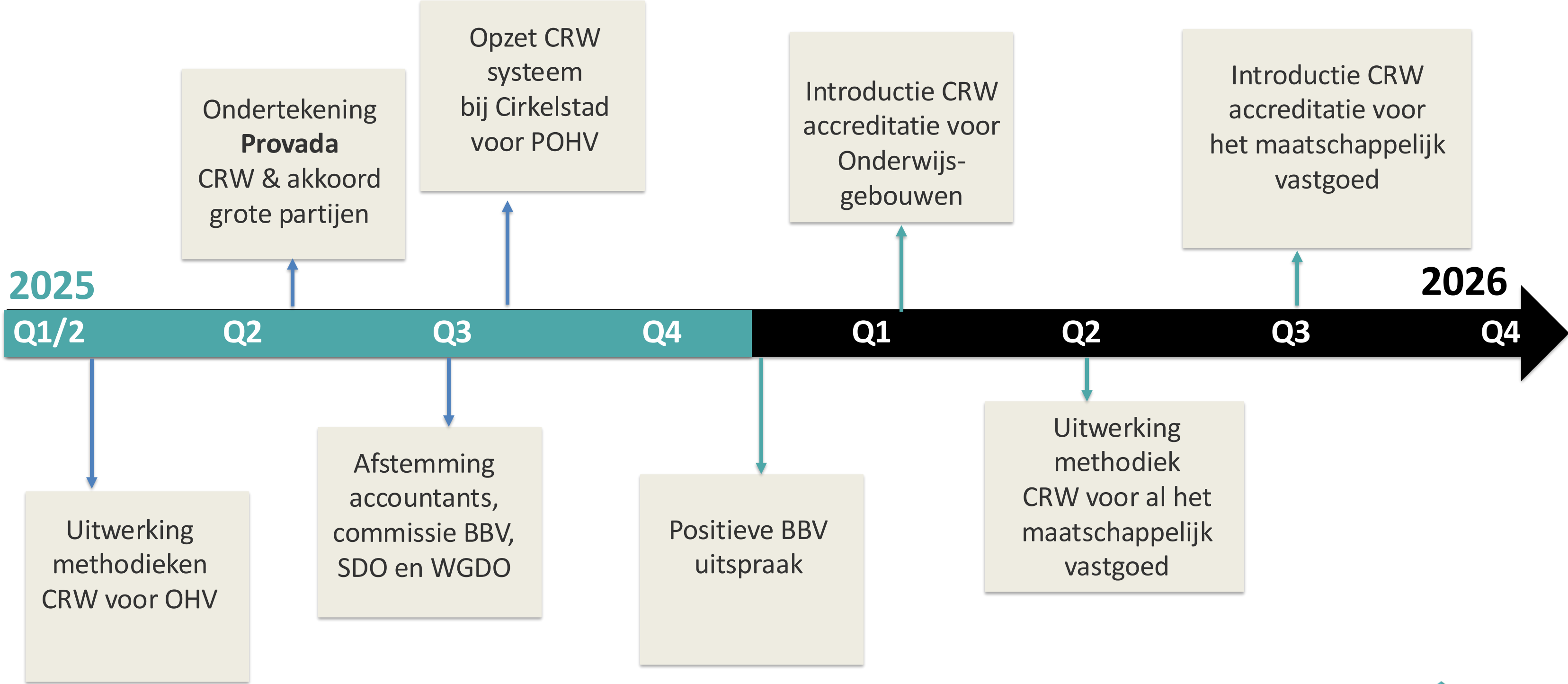


# Voorlopers in de praktijk: behoefte aan uniforme landelijke aanpak – nu nog versnippering in huidige (wijdverspreide) toepassing



*Al in de gemeentelijke verordening opgenomen*

# Tijdslijn: van onderwijsgebouwen naar maatschappelijk vastgoed; van 10 k gebouwen naar 57 k gebouwen



# Oproep aan gemeenten, scholen en markt: start met het toepassen van circulaire restwaarde

---

## ***WAT HOUDT ONS TEGEN?***

**KAN HET?**

Ja

**HOE DAN?**

Ja

**MAG HET?**

Ja

## **Next steps**

- Bekijk de mogelijkheden binnen de<sup>15</sup> organisatie/ vastgoedportefeuille
- Pas als het nodig is, de Financiële verordening aan
- Bouw circulair en pas de CRW methodiek toe in investering en financiering van alle projecten (renovatie en nieuwbouw)
- Voor verder advies & Informatie , neem contact op met het Programma Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed

# Discussie

*Wie heeft de circulaire restwaarde methodiek toegepast, of heeft een losmaakbaar gebouw gerealiseerd?*



# Gebouwen in kwestie...

Tijdelijke Rechtbank Amsterdam –  
naar nieuwe locatie in Hengelo

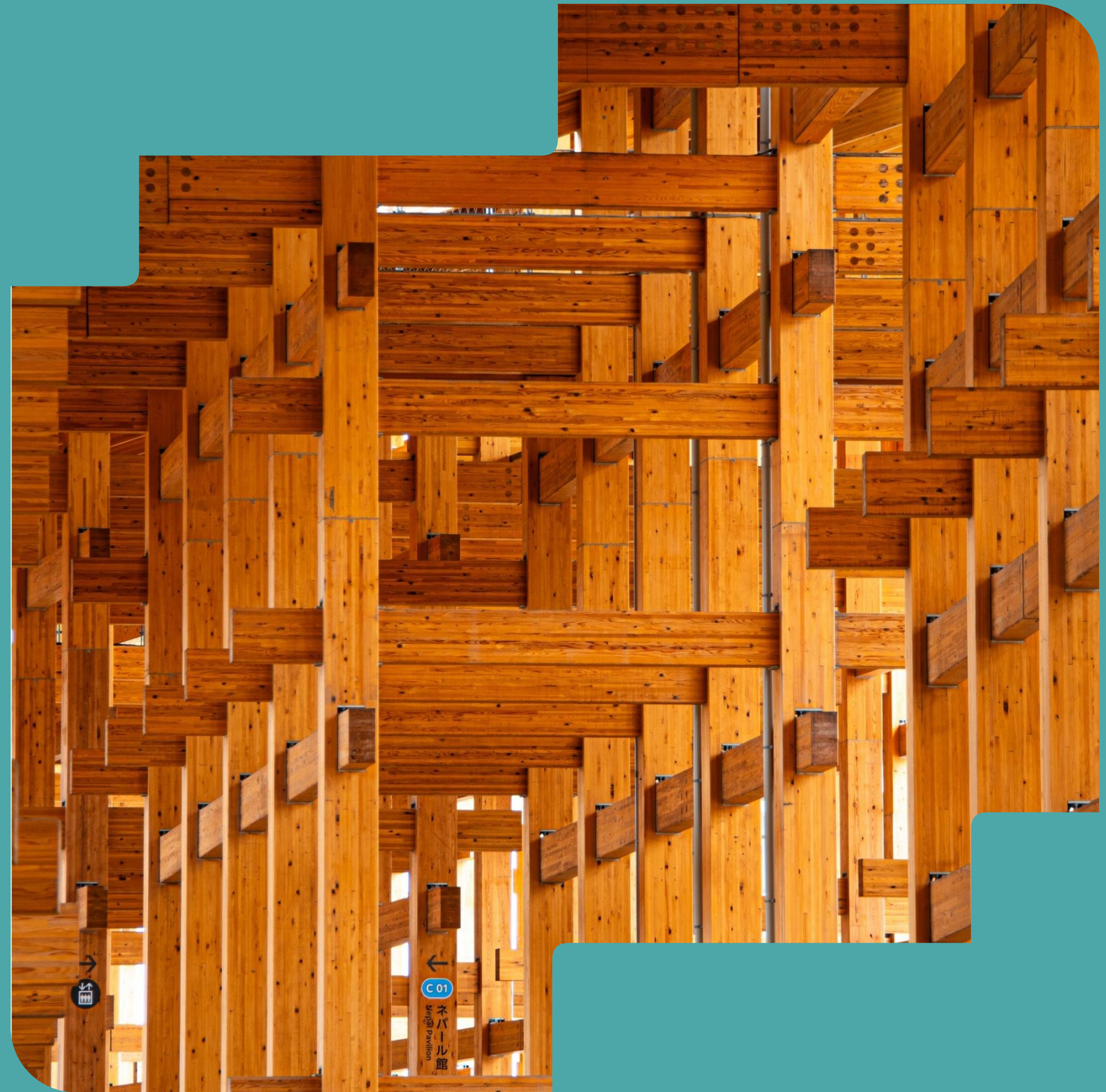


TNO lab Delft  
Milieustraat Rotterdam



# Discussie

*Hoeveel restwaarde  
denken jullie dat dit  
gebouw heeft?*



# 4

## Bouwtechnieken



# Materiaalwaarde i.r.t. de aanneemsom

---

a. traditioneel gebouw



b. losmaakbaar gebouw



# Materiaalwaarde i.r.t. de aanneemsom

- Arbeid op de bouw

**% arbeid**  
zo laag mogelijk



**Losmaakbaarheid**  
zo hoog mogelijk

# Houtbouw



Restwaarde berekenen =  
afwaarderen van het gebouw/elementen

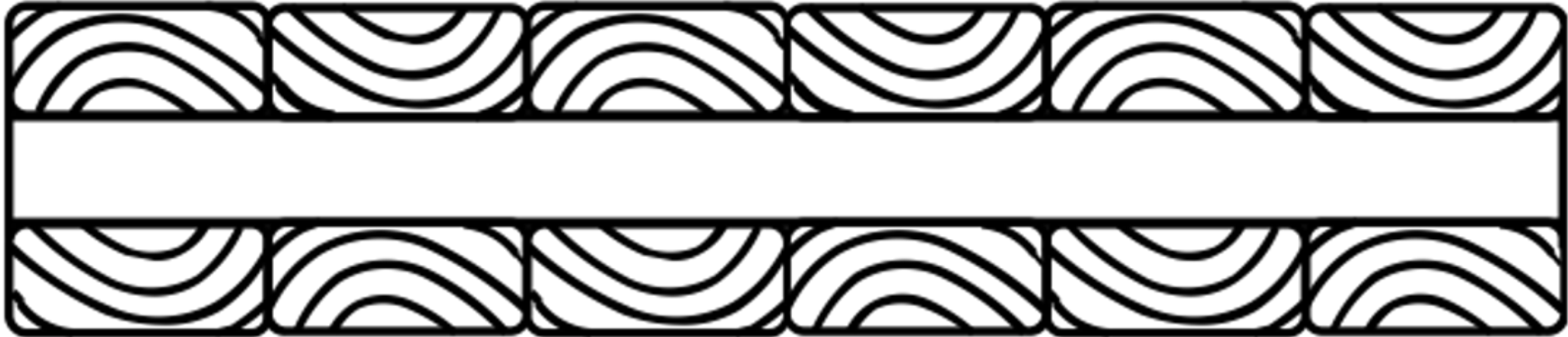


Verhouding materiaal & arbeid

Demontabel / Losmaakbaar

# CLT vloer

---



# CLT vloer

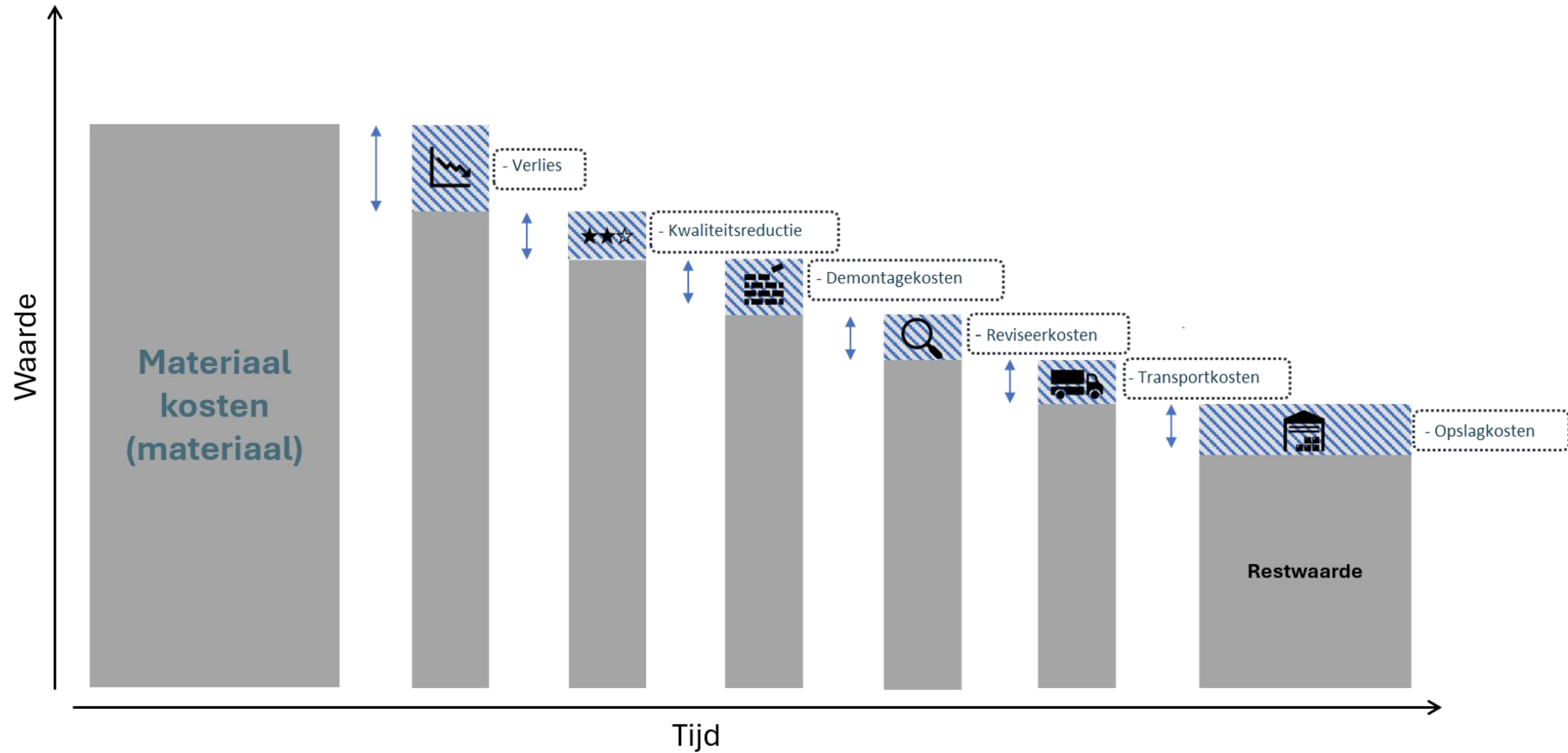


# 5

## Degradatie en restwaarde

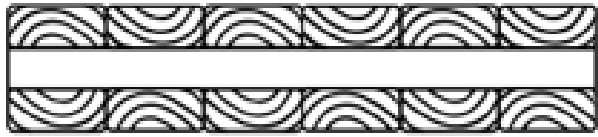


# Degradatiestaffel waarde



## Degradatiestaffel waarde

---



€ 235 / m<sup>2</sup>

Stap 1 bouwkosten  
Totaal hoeveelheid vloeren  
1.320 m<sup>2</sup>  
=  
€ 310.000

## Degradatiestaffel waarde

---



€ 235 / m<sup>2</sup>

Stap 1 bouwkosten  
Totaal hoeveelheid vloeren  
1.320 m<sup>2</sup>  
=  
€ 310.000

## Degradatiestaffel waarde

---



€ 310.000

Stap 2

% materiaal

85% materiaal

=

15% arbeid en materieel

# Degradatiestaffel waarde

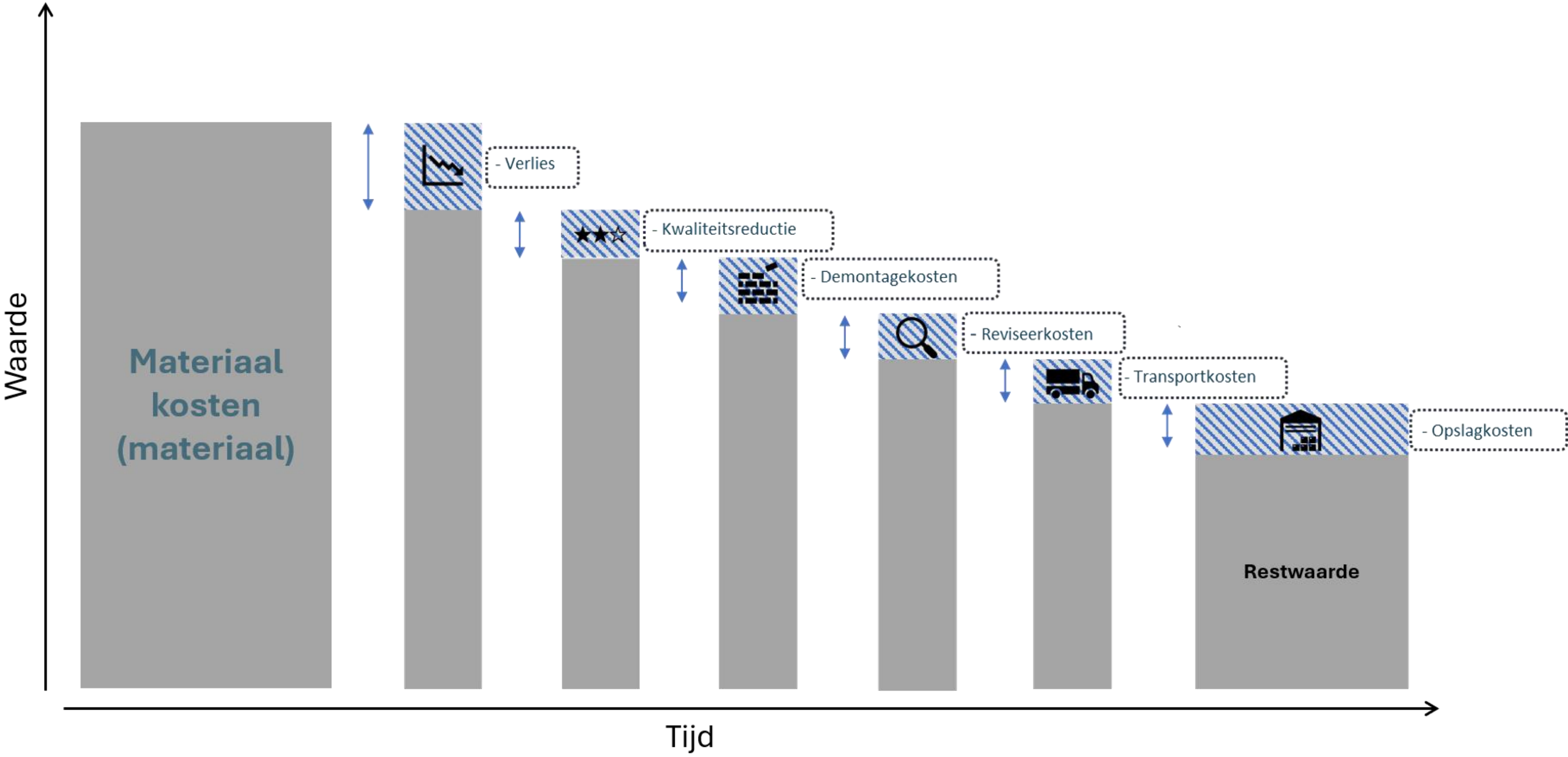
---



€ 263.500

Stap 3  
Materiaalwaarde  
=  
€ 263.500

# Degradatiestaffel waarde





€ 263.500

## Vervolgstappen

- Verlies
- Kwaliteitsreductie
- **Demontage / losmaakbaarheid**
- Revisiekosten
- Transport
- Opslag

# Losmaakbaarheidsindex

---

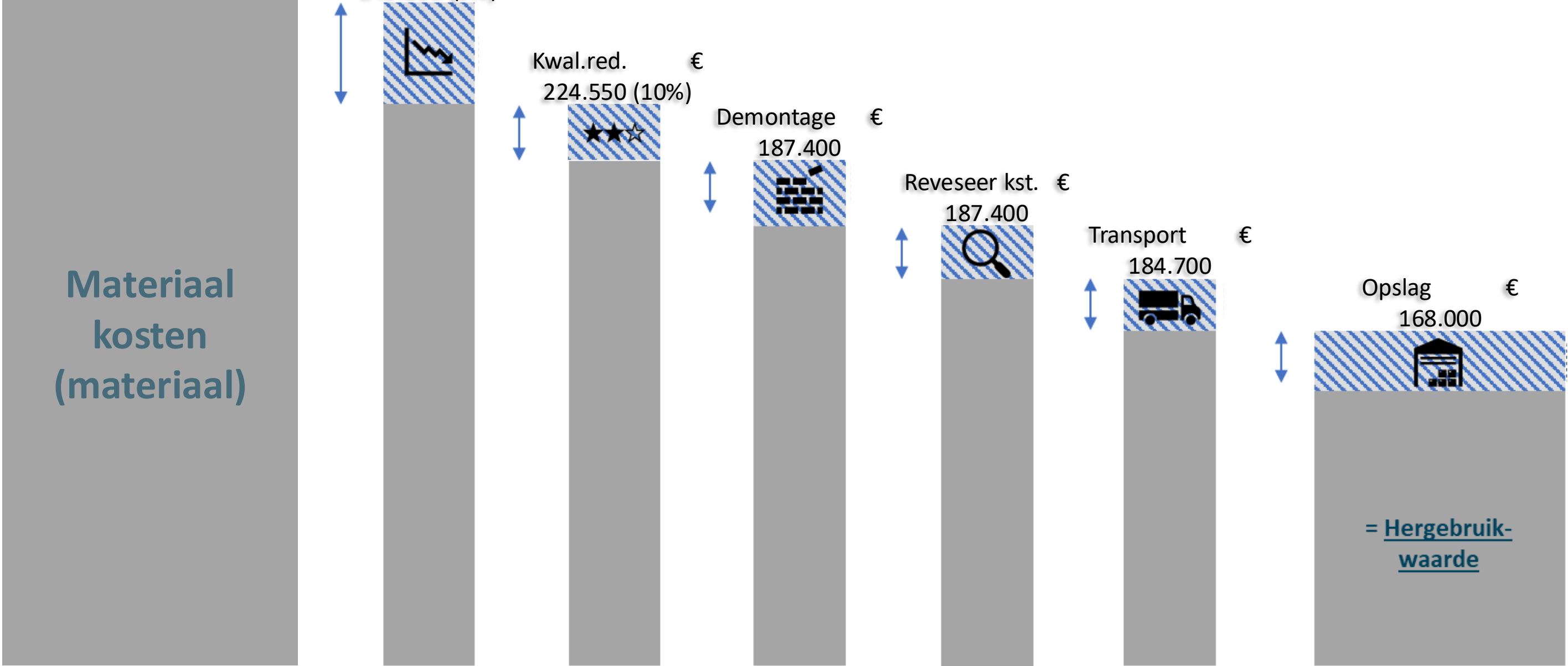


Bron: [BCI Index Tool beschikbaar - SMARTCirculair](#)

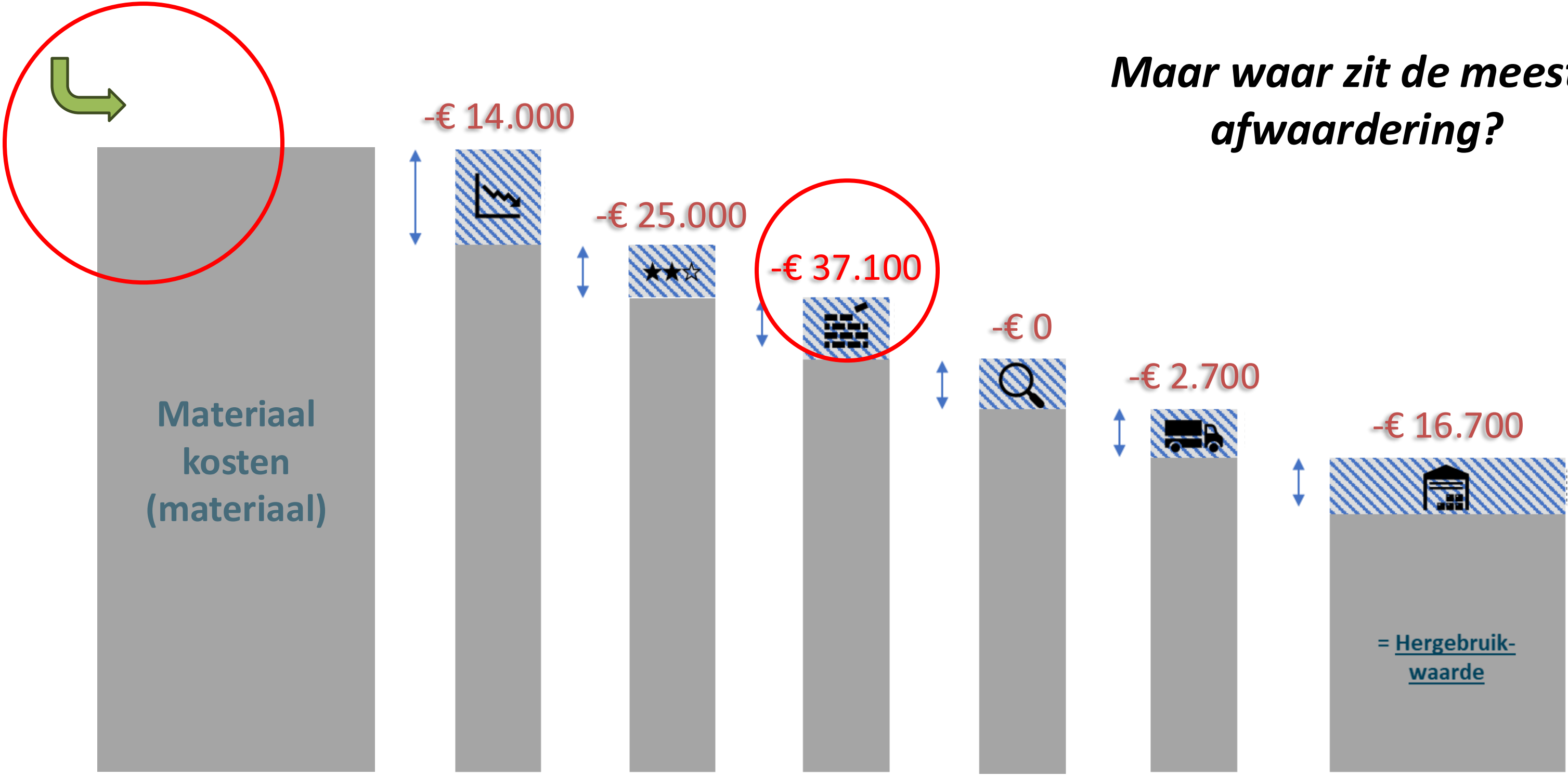
# Afwaardering



**Maar waar zit de meeste afwaardering?**



# Afwaardering



***Maar waar zit de meeste afwaardering?***

# Vragen of contact opnemen?



**Erwin Aleman**

XXX

[e.aleman@bbn.nl](mailto:e.aleman@bbn.nl)

06-



**Cheimaa Aouni**

Coördinator Ontwikkeltafels

[Cheimaa@tkibt.nl](mailto:Cheimaa@tkibt.nl)

06-44046227

# Bedankt voor uw aandacht


---

## Contact

Heb je vragen, wil je meer weten, of een afspraak maken?

Neem dan contact op met onze officemanager Vanessa Wuijster.

 office@tkibt.nl

 085 - 060 84 28

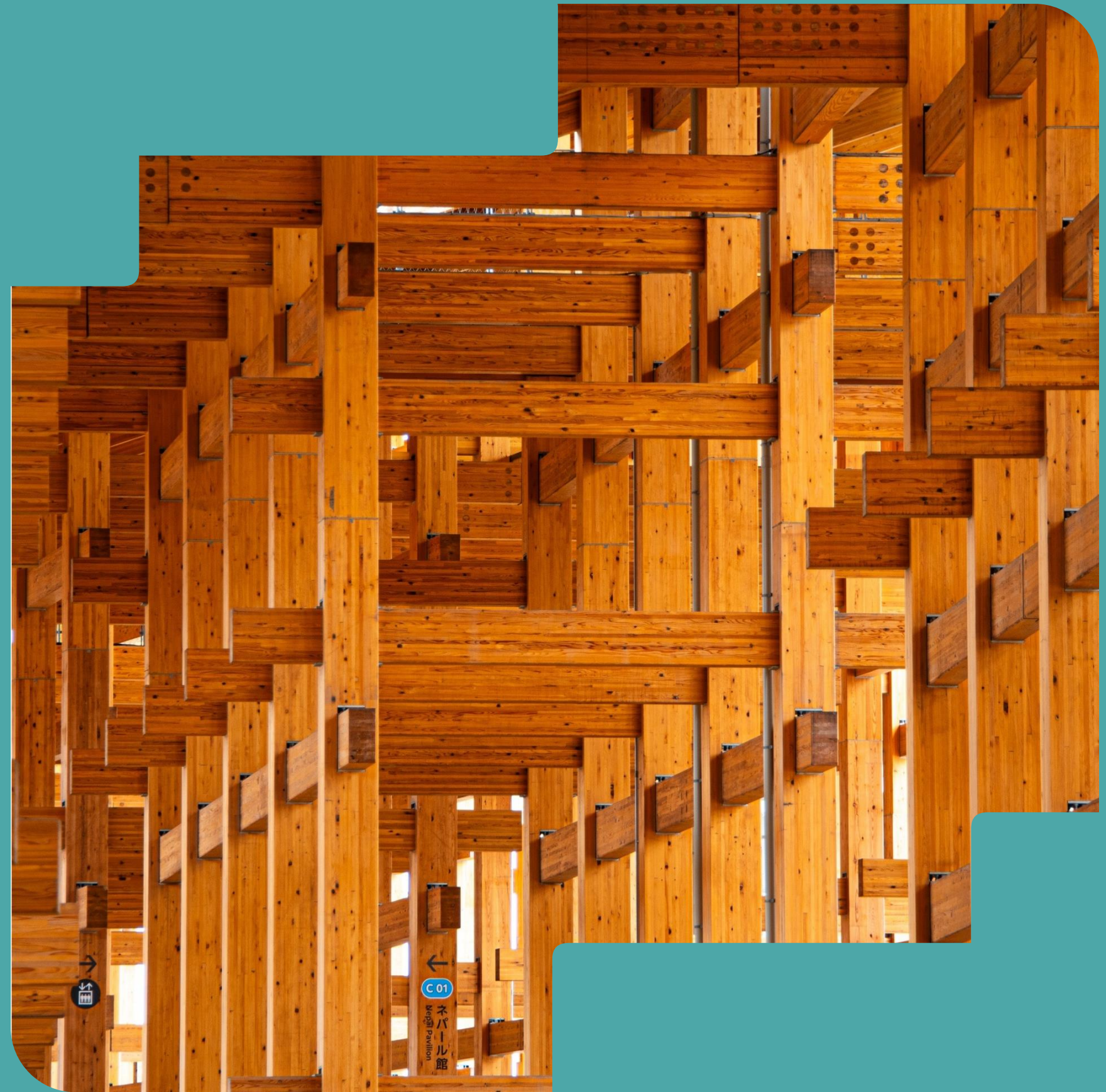
## Bezoek- en postadres

Ons kantoor is gelegen op de 1e etage van gebouw 26A, TU Delft Campus.

TKI Bouw en Techniek  
Van der Burghweg 1  
2628 CS Delft

# 03

## Ontwikkeltafel Gebouwklimaatscan



# Leerlab | Integrale aanpak verduurzaming MaVa

## De opgave

Gemeenten verbreden hun duurzaamheidsaanpak met thema's als klimaat, circulariteit en gezondheid, maar missen een integrale benadering. Dit maakt het moeilijk integrale keuzes te maken en onderbouwen.

## De doorbraak

Van energiereductie naar integrale verduurzaming: een overdraagbare, opschaalbare aanpak, waarmee gemeenten met hun vastgoed onderbouwd bredere klimaat- en duurzaamheidsdoelen kunnen realiseren.

