

De waarde van het bestaande

Een essay over
circulair denken
en doen

Frank Bijdendijk

De waarde van het bestaande

Een essay over
circulair denken
en doen

Frank Bijdendijk

Ter gelegenheid van het afscheid als
voorzitter Nationaal Renovatie Platform (NRP)
op 1 juni 2019

Inhoud

1. 10 jaar op de bres voor bestaand vastgoed: de opbouw van NRP	4
2. Circulariteit als nieuwe opgave: greep op een nieuw begrip	8
3. Naar een andere bouwpraktijk: consequenties voor partijen	12
4. Tot slot: naar een nieuwe wereld	16
10 experts over circulariteit: iedereen moet meedoen	18
• Saman Mohammadi en Niel Slob, RE:BORN	20
• Michel Baars, CEO New Horizon	22
• Dick van Hal, directievoorzitter Bouwinvest	24
• Remko Wiltjer, register ontwerper IMd Raadgevende Ingenieurs	26
• Hans Hammink, architect Cie.	28
• Bas Rutten, Head of Large Accounts ABN AMRO CB Real Estate	30
• Ton Vaags, directievoorzitter J.P. van Eesteren	32
• Joost Nelis, COO Bouw & Vastgoed van BAM Groep	34
• Bas Martens, advocaat/partner Lexence advocaten & notarissen	36
• Niels Bloem, partner/director Valuations Colliers Internationals	38
Colofon	40

1

10 jaar op de bres voor bestaand vastgoed: de opbouw van NRP

Op 1 juni 2019 stop ik als voorzitter van het Nationaal Renovatie Platform (NRP). Voor mij komt hiermee een einde aan een project waar ik veel persoonlijke eer in heb gelegd. Het is een moment om terug te kijken naar wat er is bereikt. Maar ook om vooruit te blikken naar de uitdagingen die nog voor ons liggen. Want we zijn nog niet klaar, zoveel is duidelijk. Er is nog veel te doen, door een veelheid aan partijen. Daarom heb ik ook aan een tiental mensen in de bouw- en vastgoedwereld gevraagd om in dit essay hun visie te geven op hoe we met de bestaande gebouwde omgeving zouden moeten omgaan. En met name toegespitst op het thema dat ik bij mijn afscheid als voorzitter van NRP wil adresseren: circulariteit.

Maar eerst terug in de tijd. Mijn terugblik begint tien jaar geleden. In 2009, het jaar waarin ik 65 werd, benaderden Jack de Leeuw – toen directeur van Stichting Bouwresearch – en Josine Crone, destijds secretaris van de jury, mij. Met de vraag of ik voorzitter van de Nationale Renovatieprijs wilde worden. Het momentum was bijzonder en de vraagstelling bepaald niet vrijblijvend. Op dat moment werd de prijs gesponsord door de firma Trespa, bekend van de renovaties van bestaande woongebouwen. Door de crisis werd Trespa gedwongen de sponsoring van de prijs te beëindigen. Wat betekende dit voor het voortbestaan van de Nationale Renovatie Prijs? Voor mij betekende deze uitdaging nog één keer een kans om een nieuwe onderneming op poten te zetten. Een laatste kunstje, zo u wil. Daarom heb ik er zoveel persoonlijk commitment en eigen energie mee verbonden: dit moest slagen! Josine en Jack waren door hun bestaande verbondenheid met de Nationale Renovatie Prijs ook zeer gemotiveerd om hier een succes van te maken.

Dierbaarheid

Het eerste waar we mee aan de slag zijn gegaan, was de doelstelling van de Nationale Renovatie Prijs. Die luidde oorspronkelijk: levensduurverlenging van de sociale woningbouw. Die doelstelling hebben we aanmerkelijk opgerekt, door het begrip levensduur veel breder te definiëren en door de scope te verbreden naar de bestaande gebouwde omgeving. De insteek werd gericht op een duurzaam gebruik van die omgeving. Zonder gebruik verliest het namelijk zijn waarde. Dit vanuit het besef dat 99 procent van het vastgoed er al staat; daarin vindt het overgrote deel van alle verhuizingen plaats. De wereld zoals die er over dertig jaar uitziet, bestaat nu grotendeels al.

Ook het begrip 'waarde' is nadrukkelijk breder opgevat. Een omgeving kan emotioneel veel voor mensen betekenen. Als de kwaliteit hoog is, houden mensen ervan – er is sprake van 'dierbaarheid'. Maar dat is zeker niet op alle plekken het geval. De gehechtheid aan een gebouw, buurt of wijk kan enorm variëren en dat vertaalt zich direct in de economische waarde. Onze gebouwde omgeving vertegenwoordigt momenteel naar schatting een totale marktwaarde van

3.000 miljard euro. Wanneer daar, door wat voor omstandigheid dan ook, een daling van 10 procent in zou optreden, wordt een verlies geleden ter grootte van ons totale Bruto Nationaal Product. Dat geeft het belang van de gebouwde omgeving duidelijk weer.

Inbreng van leden

Onze tweede actie betrof de organisatie achter de Nationale Renovatie Prijs. Een doelstelling die veel breder is en daarmee van grotere importantie vergt een stevig werkapparaat. En minstens zo belangrijk: een groot draagvlak. Daardoor zou het gedachtengoed over renovatie en het belang van duurzaam gebruik van de bestaande gebouwde omgeving minder afhankelijk worden van één grote sponsor. Een brede steun zou bovendien het aanzien vergroten. We hebben ons daarom ten doel gesteld om de hele vastgoedsector achter de nieuwe insteek te krijgen. De nieuwe naam sloot daarbij aan: van een prijs 'sec' naar een heus 'platform' waarin alle disciplines zijn vertegenwoordigd.

In de decennia ervoor had ik als corporatiebestuurder een uitgebreid netwerk opgebouwd en we zijn simpelweg eerst mijn relaties afgegaan. In 2011 hadden we 22 nieuwe partners, een getal dat inmiddels is gegroeid tot 117. Die partners brengen met elkaar genoeg geld bij elkaar om een professionele werkorganisatie in de benen te houden en een breed programma over renovatie en transformatie aan te bieden aan de sector. De inbreng van de NRP-partners gaat echter nadrukkelijk verder dan alleen contributie te betalen. Ze denken volwaardig mee over koers van NRP.

In mijn tijd bij de woningcorporatie was ik gewend om te werken met een ledenraad, waarvan bewoners deel uitmaakten. Zij mochten de directie gevraagd en ongevraagd van advies dienen en hadden op bepaalde onderwerpen ook instemmingsrecht. Leden willen kunnen beslissen! Bij het NRP stond het partnermaatschap voor mij dan ook gelijk aan de gedachte dat je lid wordt van een club. Partners moesten beslissingen kunnen nemen. Daar hebben we de partnervergadering voor ingesteld, waar ook excursies, lezingen en relatiebeheer aan werden gekoppeld.

Ander onderwijs

Een volgende belangrijke ontdekking was dat het onderwijs in Nederland onvoldoende voorzag in kennis van renovatie. Over de techniek ervan werd misschien nog wel gedoceerd, maar over het proces en de verdienmodellen nauwelijks. En dat terwijl de opgave heel anders is: er zijn al omwonenden die iets van een gebouw of gebied vinden, alle disciplines zijn vanaf het begin nodig om er een succes van te maken en vaak zijn al ook de bewoners of andere eindgebruikers in beeld. Dat geldt ook voor het verdienmodel; dit moet heel anders worden aangevlogen. Bij nieuwbouw staan de stichtingskosten centraal, daar focust de projectontwikkelaar zich op. Uit de termijnen die de klant hem betaalt, financiert hij het ontwikkelingsproces. Om extra winst te maken, wordt er bezuinigd op de stichtingskosten. Corporaties doen iets vergelijkbaars: zij proberen de onrendabele top van hun projecten te minimaliseren. Anders gezegd: bij nieuwbouw ligt de focus op – het bezuinigen op – stichtingskosten. Bij een bestaand gebouw is het startpunt heel anders. Er zit iets niet goed in de exploitatie en het verdienmodel is erop gericht om dat te verbeteren. Dat betekent nú investeren om straks minder uit te geven aan onderhoud, beter te kunnen verhuren, een betere huurprijsontwikkeling te bevorderen, minder energie te verbruiken en ga zo maar door. De waarde van het object neemt daardoor toe, evenals het directe en indirecte rendement.



NRP op bezoek bij circulaire proeftuin Hof van Cartesius

Deze zaken werden echter in het reguliere onderwijs onvoldoende onderwezen. Daarom hebben we de NRP Academie op poten gezet. Met als basisgedachte: onze partners hebben de onderwijzers in huis. Zij hebben de kennis. De vraag was alleen: hoe dragen we die op een goede manier uit? Een leergang inrichten is een vak apart. Daarom hebben bij de TU Delft toenmalig decaan Karin Laglas en hoogleraar Vincent Gruis benaderd. Met hen samen hebben we de Academie vormgegeven en deze voorziet echt in een behoefte.

Kennis ontwikkelen

De Nationale Renovatie Prijs is op deze manier in een aantal jaren tijd omgezet in een netwerkorganisatie met brede impact: het Nationaal Renovatie Platform. Toch konden we op een gegeven moment constateren dat de belangstelling van leden tanende was. Ik heb me de vraag gesteld: wat moet er beter? Duidelijk was vanaf het begin dat het platform niet in een platvloerse acquisitiesfeer terecht mocht komen. Hoe dan toch vormgeven aan de terechte vragen van onze partners: what's in it for me – wat hebben wij eraan?

Ik ben weer veel gesprekken gaan voeren en de uitkomst was dat we het platform veel meer als asset moesten inzetten in kennisontwikkeling en –overdracht. Daar hebben we allerlei vormen voor weten te bedenken, rond uiteenlopende onderwerpen: juridica, monumenten, duurzaamheid, de taskforce woningbouw. We hebben gemerkt dat door het inbrengen van allerlei inzichten de oplossingen rijker worden.

Naast de laag met bestuurders van de partners is een tweede laag toegevoegd: de seniors en jonge talenten van onze leden. Zij doen mee aan de kennisuitwisseling, in alle openheid. Zo voorkomen we dat NRP de zoveelste commerciële netwerkclub wordt. We moeten de inhoudelijke ontwikkeling vasthouden, dat is ons bestaansrecht.

2

Circulariteit als nieuwe opgave: greep op een nieuw begrip

Twee jaar geleden heb ik circulariteit als thema ontdekt en bedacht: hier moeten we als NRP koploper in worden. De circulaire economie toepassen op renovatie en transformatie, dat is de opgave. Voor de continuïteit van NRP is dit onderwerp van groot belang. En het past ook uitstekend bij ons. Beter dan bij wie dan ook, zou ik bijna zeggen. Circulair staat voor “re” en voor “her”: het hergebruik van datgene wat al bestaat. Op verschillende schaalniveaus: gebieden, gebouwen, bouwcomponenten en materialen. Daarbij is zowel sprake van downgrading en upgrading, afhankelijk van de toepassing. Bij downgrading wordt bijvoorbeeld beton vermalen tot verharding. Bij upgrading worden bestaande puien opgeknapt en in een nieuw gebouw verwerkt.

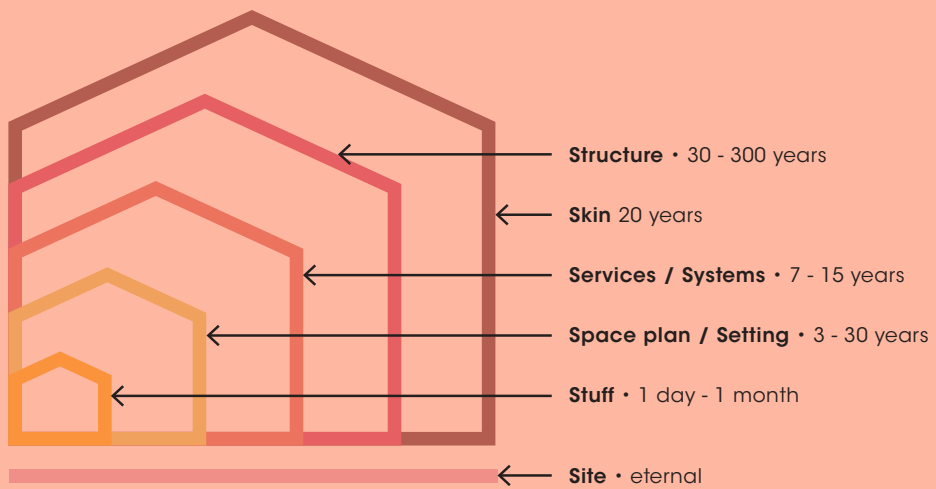
7S model

Ik vind zelf het conceptueel schema van Stewart Brand heel bruikbaar om greep te krijgen op het begrip circulariteit in relatie tot de gebouwde omgeving. Brand is onder meer auteur van het boek ‘How Buildings Learn’ en heeft het 7S-model ontwikkeld (zie pag. 10). Het model beschrijft de zeven lagen van een gebouw, die mee veranderen met het veranderend gebruik maar met verschillende veranderingssnelheden of levensduren die daarbij horen:

- de **Site**, oftewel de locatie. Gaat honderden tot niet duizenden jaren mee;
- de **Structure**, dat is de draagconstructie. Kan vijftig tot zelfs honderden jaren staan. Kijk maar naar de grachtenpanden;
- de **Skin**: de omhulling van het gebouw, de gevel en het dak. Gaat vaak 50 jaar mee;
- de **Services**, oftewel de basisinstallaties. Een levensduur van 15 tot 25 jaar;
- het **Spaceplan**: de vaste inrichting, scheidingswanden, lokale installaties. Deze worden om de tien jaar veranderd;
- de **Stuff**, oftewel de losse inrichting, laten we zeggen een jaar of vijf.
- en tenslotte **Social**, het gebruik. Dit kan het snelst wisselen, per dag bij wijze van spreken.

Dit Pace Layering Concept laat wat mij betreft zien waarom met name voor de bestaande bouw een belangrijke rol is weggelegd als het gaat om de transitie naar een circulaire bouweconomie. Dat heeft te maken met de genoemde verschillende omloopsnelheden van materialen in de gebouwde omgeving. Bij nieuwbouw worden materialen weliswaar allemaal tegelijkertijd opgeleverd, maar daarna raken onderdelen met een langere technische of maatschappelijke levensduur na verloop van tijd meer en meer vermengd met onderdelen die een korte levensduur hebben. Dit verschijnsel van zogeheten Shearing Layers of Change is bij uitstek het domein van de bestaande bouw en raakt daarmee aan de kern van waar NRP voor staat.

7S model



'Shearing Layers of Change' • Stewart Brand (1994)

Lagen los maken

Vanuit het besef dat een gebouw meerdere ‘tijdslagen’ heeft kan de relatie gelegd worden met belangrijke maatschappelijke veranderingen. We zien dat de dynamiek in de samenleving steeds sneller gaat, onder invloed van technologische en demografische trends. Gebouwen moeten daarop inspelen, maar de verschillende lagen reageren, zoals aangegeven, heel verschillend op de veranderingen in gebruik. Om dat te vergemakkelijken, zou je idealiter de lagen los moeten maken van elkaar. Ik noem dat wel de technologie van de ontkoppeling. Demonteren en remonteren.

Hoe anders is de huidige bouwpraktijk. We werken bijvoorbeeld al decennialang met betonnen gietbouw; een dergelijke structuur gaat eenvoudig tweehonderd jaar mee. Maar een groot deel van de installaties dat nodig is, wordt direct in die betonnen structuur meegegoten en is dus alleen met zeer veel moeite te vervangen. Daar moeten we dus mee ophouden. We moeten verbindingen gaan maken door te schroeven en te klikken in plaats van te lijmen’ instorten en plakken. We moeten van dragende wanden naar dragende kolommen. Naar hoge verdiepingen en een overdaad aan ontsluitingsmogelijkheden. Dat zijn de principes die flexibiliteit en aanpasbaarheid – en daarmee het inspelen op nieuwe huisvestingsbehoeften – mogelijk maken. Principes die we tegenkomen in een deel van de bestaande bouw en daar bepalend zijn voor de waarde van gebouwen. Gebouwen die op deze manier gebouwd zijn, kunnen meebewegen met de tijd en behouden zo hun waarde. Dat besef van waardebehoud wordt in onze vastgoedsector steeds meer onderkend. Die principes kunnen we bij nieuwbouw heel gemakkelijk standaard gaan toepassen. Voor beleggers kan deze zienswijze leiden tot een andere beleggingsstrategie. Zij zouden zich bijvoorbeeld kunnen beperken tot investeren in de locatie, de constructie en de gevel: de lagen van een gebouw die lang meegaan. Dat zijn de lagen die een lage veranderingssnelheid hebben en lang meegaan. Die lenen zich bij uitstek voor het behalen van rendement op langere termijn. Het heeft dan ook zin deze elementen extra kwaliteit mee te geven: maak ze geschikt voor duurzaam gebruik. De andere lagen kunnen ze dan met een gerust hart aan leveranciers (bijvoorbeeld de installaties) of aan eindgebruikers (bijvoorbeeld de inrichting) overlaten.

3

Naar een andere bouwpraktijk: consequenties voor partijen

Bestaande materialen en bouwcomponenten hergebruiken en nieuwbouw zó ontwerpen dat op termijn een gebouw weer gemakkelijk uit elkaar gehaald kan worden. Op het papier klinkt het gemakkelijk en is het snel opgeschreven, maar het vergt een compleet ander vakmanschap – van alle betrokken partijen.

We zien ook de opkomst van nieuwe partijen, bijvoorbeeld zij die de stad als vindplaats beschouwen, van grondstoffen en grotere elementen. Zij onderzoeken hoe ze die een op een kunnen hergebruiken of kunnen refurbishen, waardoor de kwaliteit en de waarde toenemen. Door aan bestaande kozijnen bijvoorbeeld HR-glas toe te voegen, waardoor de isolatiewaarde toeneemt.

Voorbeelden van deze nieuwe manier van denken zijn New Horizon van Michel Baars en RE:BORN van Saman Mohammadi en Niel Slob. De eerste heeft vernieuwende ideeën over urban mining, de laatste laten zien hoe bestaande gebouwen een tweede jeugd kunnen krijgen door ze met bestaande materialen te renoveren.

Waardecheck

Dat leidt tot boeiende vergelijkingen met nieuwbouw. In het geval van een verouderd ROC-onderwijsgebouw in Venlo toonde Re-born onlangs aan dat sloop/nieuwbouw tot een totale investeringssom van 24 miljoen euro zou leiden. Re-born voerde daarop een ‘waardecheck’ van het gebouw uit en constateerde dat veel ervan opnieuw te gebruiken zou zijn. Locatie, structuur, gevel: allemaal nog prima. Een deel van de gevel is aangepast en dat geldt ook voor de indeling. Veel componenten zijn integraal hergebruikt. De totale investering die hiervoor benodigd was: 6,2 miljoen euro. Bovendien was sprake van een aantal bijkomende voordelen: geen lesuitval en in de vakanties werkten docenten en leerlingen mee aan de verbouwing. Wat leidde tot hechting aan het gebouw en dierbaarheid: ‘dit wordt óns gebouw’.

Nieuwe wereld

In samenhang hiermee zien we een trend waarbij bepaalde lagen in het gebouw – van de installaties tot en met de losse inrichting – steeds vaker in een andere vorm worden aangeboden. In plaats van dat de opdrachtgever een stuk techniek koopt, leest hij de dienst die geleverd moet worden. En hij betaalt daarmee voor het gebruik. Philips is een goed voorbeeld: zij leveren geen armaturen meer maar licht. Mitsubishi levert geen liften meer maar verticaal transport. Zij blijven ook eigenaar van die lift omdat zij als beste weten hoe deze functioneert en bijvoorbeeld onderhoud nodig heeft. Aan het einde van de levensduur is de leverancier ook weer verantwoordelijk voor de recycling van het betreffende product. Het zijn voor mij tekenen van een nieuwe wereld die zich aan het ontwikkelen is.



Projecten RE-BORN

Traditionele rollen

De vraag is wel: waarom wordt dit niet al veel meer gedaan? Wat staat ons in de weg om van circulariteit het leidende principe in de bouw te maken? Het conservatisme in de sector is daar voor een belangrijk deel debet aan. Circulair denken en doen betekent dat traditionele rollen worden doorbroken: daar heeft niet iedereen belang bij. Het is vergelijkbaar met de roep om flexibele gebouwen die mee kunnen veranderen in de tijd; het Solids-concept waar ik me als corporatiebestuurder voor heb ingezet. Dat stuitte ook op het monofunctionele denken. Er zijn woningen, kantoren, winkels en hotels: dat zijn de categorieën waarbinnen wordt ontwikkeld. En zo lang opdrachtgevers niet vragen om een 'dierbaar' en functiedynamisch gebouw wordt dat niet gemaakt.

Vaak worden opdrachtgevers en investeerders ook niet geadviseerd om met bestaande materialen aan de gang te gaan. Architecten staan hen veelal terzijde maar zijn niet gewend om met bestaande materialen hun ontwerp op te bouwen. Datzelfde geldt voor aannemers, ook bij hen zit veel weerstand. Zogenaamd realiseren zij op hun werken een marge van 2 procent maar daarmee kun je geen onderneming in de benen houden. De rest van de benodigde winst zit versleuteld in de begroting en via de inkoop proberen de bouwers hun winstmarge op te krikken. Ook dat leidt tot een focus op het gebruik van nieuwe materialen en het instandhouden van bestaande en beproefde verdienmodellen en praktijken.

Andere rol

Wie volgens de principes van de circulaire economie gaat werken, moet accepteren dat alle traditionele rollen veranderen. Dat geldt voor de ontwerper, die moet uitgaan van bestaande gebouwen en bouwcomponenten. Dat geldt voor de bouwbedrijven, wier verdienmodellen niet

meer houdbaar zijn. De leveranciers van de bestaande bouwcomponenten of van de toe te passen installaties zijn bij voorbaat duidelijk, de prijzen daarvan zijn dus ook bekend: daarmee moet gecalculeerd worden. De aannemer krijgt daarmee ook een andere rol in het proces. Hij kan zijn marge veel moeilijker verhogen door scherp in te kopen. Zijn centrale positie in het bouwproces verandert hierdoor en wanneer hij zich niet aanpast staat zijn voortbestaan op het spel. Maar die aanpassing kan hij onmogelijk in zijn eentje doorvoeren. Hij heeft daarbij tenminste zijn opdrachtgever nodig. En deze laatste zal dus de werkelijke algemene kosten en benodigde marge voor winst en risico moeten aanvaarden. Samen zullen zij moeten samenwerken op basis van transparantie en integriteit.

Voor de projectontwikkelaars als opdrachtgever en tussenstation naar belegger of eindgebruiker geldt iets soortgelijks. Voor die ontwikkelaar is vooral dat laatste van belang. Hoe denkt de eindbelegger? Monofunctioneel of dynamisch? Rekent deze met één functie en het rendement dat daarbij hoort of met waardecreatie door toevoeging van kwaliteiten als dierbaarheid, adaptatievermogen, circulariteit et cetera? Daarnaast kan een ontwikkelaar er in deze nieuwe wereld van circulair denken bijna niet omheen om zich toe te leggen op de aansturing van het circulaire proces. Leveranties uitzoeken, al het voorwerk doen, de puzzel technisch en financieel compleet maken. Overigens zou hier ook een groot nieuw werkveld voor bouwbedrijven kunnen liggen, die zich als teampartner vanaf het begin meer als medeontwikkelaar verdienen kunnen maken. In allerlei opzichten kan de huidige praktijk dus weerbarstig zijn en daarom een rem op de groei naar circulariteit.

Naast het nemen van deze nieuwe rol en verantwoordelijkheid moeten de spelers in het circulair bouw- of renovatieproces ook anders met elkaar leren samenwerken. Opener en transparanter, onder andere omdat van het begin af aan sommige leveranties al bekend zijn en we van ‘inkoop achteraf’ moeten omschakelen naar ‘inpassing vooraf’. Maar ook omdat we moeten uitgaan van open budgettering.

Mijn conclusie: alle disciplines moeten in gezamenlijkheid meedoen om de doorbraak te forceren. Om daarmee de nieuwe wereld binnen bereik te krijgen.

4

Tot slot: naar een nieuwe wereld

Hoe kunnen we de circulaire economie verbinden met de wereld van renovatie en transformatie en daarmee met een duurzaam gebruik van onze gebouwde omgeving? Daarvoor is in de eerste plaats een goed platform nodig. NRP kan die rol vervullen en heeft dan ook circulariteit terecht als een van de belangrijkste speerpunten in het programma voor de komende jaren geformuleerd. De boodschap: het kan wél en het wordt leuker en beter. Maar NRP kan het niet alleen. We hebben ook de overheid heel hard nodig. Zij moet mede sturing geven aan deze ontwikkeling. Via stimuleringsprogramma's maar ook via wet- en regelgeving.

Het pleidooi waarmee we de overheid – en alle andere betrokken partijen – aan gaan spreken stoelt op een fundamentele argumentatie. De urgentie van een andere manier van werken is evident: we hebben maar één aarde en de grondstoffen daarvan zijn eindig. Welke wereld laten we na aan onze kleinkinderen, daar moeten we nu over nadenken. Daarbij komt dat bouwen en slopen zeer milieuvervuilende activiteiten zijn. De footprint daarvan is vele malen groter dan die van hergebruik. Maar in de derde plaats zullen er de komende tijd wel degelijk ook verdienmodellen ontstaan waardoor een circulaire aanpak economisch interessant wordt. Dan gaat de sector er geld aan verdienen.

Ingrijpende transitie

Het nieuwe perspectief moet omarmd worden. Ik zie daar parallellen met de situatie in 1996, toen voormalig staatssecretaris Dick Tommel de 'Dubo-lijst' introduceerde. Hoongelach viel hem ten deel: 'wie vraagt hier erom' was de veelgehoorde reactie, 'waarom is dit nou nodig?' 25 jaar later hebben tal van bedrijven en leveranciers hun bedrijfsmodel hierop gebaseerd. Ik voorspel: met circulair bouwen gaat dat in vijf jaar al gebeuren. Het zal een noodzaak worden om te overleven. We maken een ingrijpende transitie door: van statisch naar dynamisch, van monofunctioneel naar multifunctioneel, van korte naar lange termijn en van lineair naar circulair. Voor NRP ligt een geweldige taak en verantwoordelijkheid weggelegd om deze transitie te begeleiden en van impulsen te voorzien.

Amsterdam, mei 2019

Frank Bijdendijk

10 experts over circulariteit: iedereen moet meedoen

Saman Mohammadi en Niel Slob • RE:BORN

Michel Baars • CEO New Horizon

Dick van Hal • directievoorzitter Bouwinvest

Remko Wiltjer • register ontwerper Md Raadgevende Ingenieurs

Hans Hammink • architect Cie.

Bas Ruffen • Head of Large Accounts ABN AMRO CB Real Estate

Ton Vaags • directievoorzitter J.P. van Eesteren

Joost Nelis • COO Bouw & Vastgoed van BAM Groep

Bas Martens • advocaat/partner Lexence advocaten & notarissen

Niels Bloem • partner/director Valuations Colliers Internationals



Saman Mohammadi en Niel Slob, RE:BORN



Gilde Opleidingen

‘Onze visie als duo ontstond in 2009. Het was volop crisis, kantoren kwamen leeg te staan en hadden geen nieuwe toekomst. Gebouwen zonder verhaal. Plekken waar niemand van hield. Het riep bij ons de vraag op: hoe heeft dit zo kunnen gebeuren? Daarmee kwam de oplossing ook in beeld: functie-dynamisch vastgoed, dat mee kan veranderen met de tijd. Met een dubbele opgave: vastgoed zo maken dat mensen ervan gaan houden en het zowel technisch als juridisch aanpasbaar is en uiteindelijk – als er echt geen vraag meer naar bestaat – de onderdelen en materialen ervan integraal kunnen worden hergebruikt. Zo willen wij het fundament leggen voor de circulaire vastgoedeconomie, zowel bij nieuwbouw als bij bestaande gebouwen.

In onze tijd als adviseur liepen we al snel tegen grenzen aan. Lang niet al onze adviezen werden overgenomen door onder meer ontwikkelaars. Korte termijn denken vormde de blokkade. We besloten zelf als ontwikkelaar verder te gaan, om zo onze visie tot uiting te kunnen brengen in de praktijk. De volgende stap was gezet. Met voorbeeldprojecten in onder meer Den Haag, Hoofddorp en Harderwijk waarbij we kantoren omzetten naar functie-dynamisch vastgoed met diverse eerste bestemmingen zoals shortstay, wonen, werken of zorg.

De laatste jaren lopen we wederom tegen nieuwe grenzen aan als ontwikkelaar namelijk waardering vanuit beleggers voor functie-dynamisch en circulair vastgoed. Vandaar dat we momenteel onze eigen functie-dynamisch vastgoedfondsen aan het opzetten zijn om ze op die manier ook in eigendom te kunnen houden. Financial engineering is hiermee een steeds belangrijker onderdeel van ons werk geworden.

Er is geen gebrek aan geld in dit land – bijvoorbeeld alleen pensioenfondsen hebben ca. 1.400 miljard beschikbaar naast andere bronnen van geld – maar de vraag is: hoe krijgen we het ingezet voor (circulaire) projecten, zonder dat er louter wordt gestuurd op onnodig hoge risico's? Nu moeten ontwikkelaars, bouwers en anderen op zoek naar risicokapitaal via allerlei intermediairs. Wanneer daardoor teveel geld blijft hangen wordt het eindproduct het kind van de rekening. Maar we merken bijvoorbeeld ook dat zelfs banken die zich duurzaam noemen niet meedoen of met hoge financieringsquotes of hele lage lone-to-values rekenen. Daarom trekken wij onze financiering aan vanuit private equity terwijl zij ook enkel uit zijn op kort termijn rendement en dus geen natuurlijke partner vormen voor duurzame projecten. Hiernaast zijn ook de traditionele IRR-modellen van beleggers niet berekend op functie-dynamische & circulaire gebouwen. Er wordt nog helaas teveel gestuurd op direct rendement met foutieve traditionele parameters.

Uiteindelijk leiden duurzame diepte-investeringen op termijn tot de hoogste beleggingswaarde. En worden de eventueel hogere bouwkosten – die in eerste instantie nodig zijn – ruimschoots goed gemaakt door de opbrengsten. In het verlengde van de engineering lopen we ook tegen zaken rondom de fiscaliteit aan. Bijzonder bijvoorbeeld dat over materialen die uit een bestaand gebouw komen toch weer BTW moet worden betaald. Ook op dit gebied is nog een wereld te winnen. Maar in plaats van dat wij als RE:BORN cliché zeggen “de vastgoedmarkt moet gaan kantelen”, kijken we altijd als eerst naar ons zelf in elke stap die we als bedrijf nemen en zeggen we: We don't dream about the future, we RE:DEVELOP it!



Michel Baars, CEO New Horizon



Voor de Alliantie ontmantelde New Horizon circa 9.000 vierkante meter van de kantoorgebouwen op het Lucent-terrein in Hilversum.

‘Wij staan met onze onderneming ten dienste van het totstandbrengen van de circulaire economie. Om een positie te krijgen in het veld moesten we de regie in handen zien te krijgen over de ontmanteling van gebouwen. Wij doen aan urban mining; we oogsten de materialen die in de gebouwde omgeving aanwezig zijn. Het doel is om een zo breed mogelijk assortiment aan circulaire bouwmaterialen te maken die geschikt zijn voor hergebruik. In het verleden gingen die materialen veelal teniet, wij zetten in op het hoger in de waardeketen maken van nieuwe verbindingen. Daarbij steken we bij voorkeur recht over of schuin omhoog. Een voorbeeld: van een houten kozijn maken we een nieuw kozijn of we maken er een nieuwe verbinding mee die op termijn ook weer probleemloos uit elkaar gehaald kan worden. In de praktijk wordt momenteel niet zo gewerkt. Slechts 7 procent van alle processen is nu circulair. Daarom pleiten wij dan ook voor een systeeminnovatie. Bij duurzaamheid gaat het om het verhogen van de efficiëntie van een bestaand model, bij circulair werken is sprake van een fundamentele verandering van model. Het momentum daarvoor komt dichterbij; veel mensen zijn op zoek naar purpose en vinden dat in circulariteit. Dat helpt, men is meer ontvankelijk voor de boodschap. Tien jaar geleden was dat veel minder.

Op allerlei terreinen moeten we innoveren. Bijvoorbeeld het feit dat wanneer een architect nu een circulair kozijn intekent, het betreffende gebouw pas over vier jaar wordt gebouwd. Zo lang kunnen we de materialen niet in opslag houden. We moeten dus anders omgaan met vergunningen en bijvoorbeeld vrijheidsgraden toestaan in de materialisering.

Een heel andere barrière is gelegen in het feit dat veel spaarcentjes van bedrijven zijn vastgelegd in de lineaire economie. Maar ook in de beloning die bijvoorbeeld de bouwbedrijven krijgen voor hun werk; een marge van 1 procent kan echt niet meer. Ook daar is dus een systeemdoorbraak voor nodig. Daar komt bij dat ik me afvraag of heel grote organisaties qua besturingssysteem de snelheid aan ontwikkelingen aankunnen. Denk aan robotisering en digitalisering; die trends gaan heel nieuwe mogelijkheden bieden, juist ook op het gebied van circulariteit. Hoe groot is het adaptief vermogen van de sector: kan men het volgen, analyseren, omarmen en uitvoeren? Daar zit een grote potentiële bottleneck. Met elkaar moeten we daar antwoorden voor verzinnen.’



Dick van Hal, directievoorzitter Bouwinvest



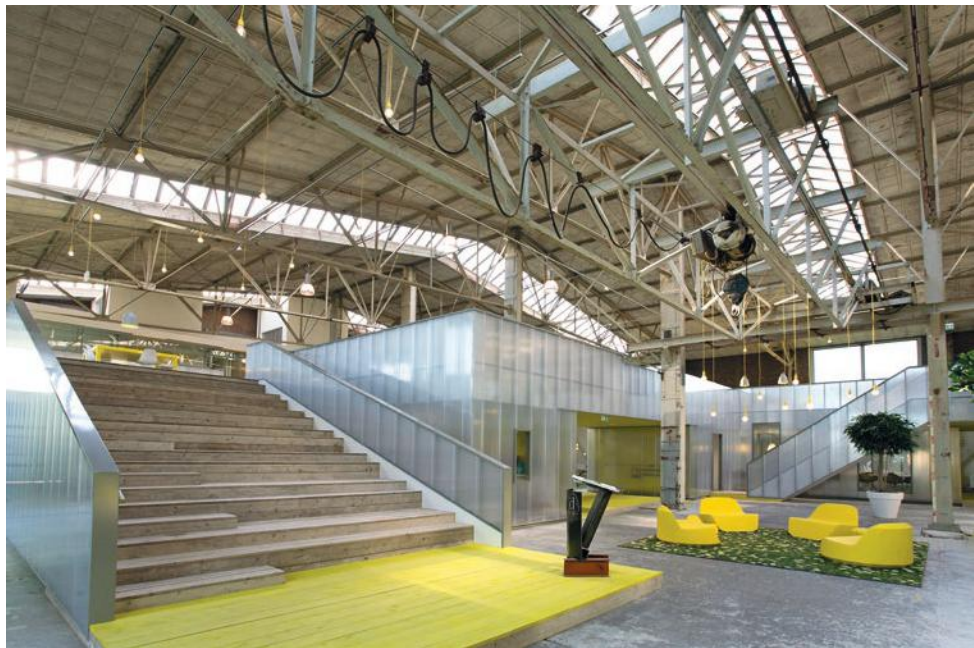
Olympisch stadion

‘Als langetermijnbelegger voor pensioenfondsen en verzekeraars kijken we naar de langetermijntrends. Zoals de opwarming van de aarde, de groei van de wereldbevolking, de grote trek naar de steden, de uitputting van grondstoffen en de kloof tussen arm en rijk. Trends die zich nú aandienen en om antwoorden vragen. Dat hele palet zien we onder ogen als vastgoedinvesteerder en we beseffen: er zijn grote veranderingen noodzakelijk om hier met ons vastgoedbezit op in te spelen. Op het gebied van duurzaamheid maar ook bijvoorbeeld in termen van aanpasbaarheid, zodat we flex-goed krijgen in plaats van vast-goed. In stedelijk gebied zetten we in op een multifunctioneel en wisselend gebruik, binnen aantrekkelijke en gemengde gebieden. Op die manier is Bouwinvest circulair bezig: we zetten gebouwen zo in dat ze passen bij de behoeften uit de samenleving en gebruiken bouwmethoden die daarmee rekening houden. Het modulaire bouwen leidt tot nieuwe oplossingen, bijvoorbeeld losse units die in een casco geschoven kunnen worden. Maar we transformeren ook bestaande gebouwen naar nieuwe functies zoals kantoren; ook dat is circulair. Dit deden wij bijvoorbeeld in het Olympisch Stadiongebied in Amsterdam, waar de voormalige Citroëngebouwen naar kantoorruimte is getransformeerd. En dit staat weer symbool voor de revitalisering van het hele gebied waar plaats is gemaakt voor wonen, werken, winkelen en recreëren.

Dit alles zien we op de lange termijn voor ons. We zijn op weg en staan aan het begin van de ontwikkeling, de eerste stappen worden gezet. Instrumenten als de databank Madaster die nu wordt opgebouwd, maken het bijvoorbeeld mogelijk om de waarde van onze bestaande gebouwen ook in termen van materialen te waarderen. Met het paspoort van een gebouw dat zo mogelijk wordt, krijgen de materialen een identiteit en kunnen deze verhandeld en opnieuw gebruikt worden. Aan ons verdienmodel zal dat op zich niet veel afdoen; wanneer wij producten leveren die de markt niet wil hebben, verdienen wij niets. Maar het geeft de discussie over circulariteit wel handen en voeten.’



**Remko Wiltjer,
register ontwerper
IMd Raadgevende
Ingenieurs**



Kantoor IMd

‘Circulariteit speelt bij veel van onze projecten een rol, op verschillende niveaus en op uiteenlopende manieren. Zo onderzoeken we de mogelijkheden om bestaande bouwmaterialen en –elementen opnieuw te gebruiken. Daar zetten we ook afstudeerders voor in, om bijvoorbeeld het werken met materiaalpaspoorten verder vorm en invulling te geven. Kunnen we houten vloeren bijvoorbeeld verwerken in een nieuwe vloer?’

Daarnaast houden we er in de ontwerpen en constructies rekening mee dat gebouwen aanpasbaar zijn op termijn voor nieuwe functies. Door meer hoogte toe te voegen, een kolommenstructuur te gebruiken en vloeren zwaarder uit te voeren, worden gebouwen veel meer flexibel. En dat hoeft niet eens veel meer te kosten, waarbij de levensduur wel aanzienlijk wordt verlengd. Het is vooral zaak dit op tijd te integreren in het concept. Omgekeerd maken we mee dat gebouwen waar wij twintig, dertig jaar geleden de constructies voor berekenden nu al weer worden afgebroken. Scholen, ziekenhuizen, zorgprojecten: niets meer mee te doen. Dat is toch een zeer slechte zaak. Zelf zijn wij met het bureau in een oude loods gevestigd die we met minimale middelen geschikt hebben kunnen maken voor het nieuwe gebruik. En ook dat is een vorm van circulair denken: bestaande gebouwen een nieuw leven geven. Dat is ontzettend inspirerend. Op die manier hebben we bijvoorbeeld in Den Helder een nieuw theater gemaakt in een oud fabrieksgebouw: dat heeft ontzettend veel charme en identiteit. Bij dat soort projecten wordt een nieuwe competentie gevraagd: het beoordelen van bestaande constructies. Wanneer we bijvoorbeeld een vloer van vijftig jaar oud aantreffen, wat kan die nog dragen aan functies?

Maar verder verandert ons ambacht door circulariteit niet wezenlijk; het gaat vooral om een nieuwe mindset. Oftewel: houd er voortdurend rekening mee, zowel bij nieuwbouw als in de omgang met bestaande gebouwen. Vroeger was dat niet gebruikelijk: je ontwierp een gebouw voor de gevraagde functie en dat was het dan. Wij merken dat andere partijen – opdrachtgevers, architecten, bouwbedrijven – hier ook steeds meer voor open staan, voor deze nieuwe houding. Daar stimuleren we ze ook in. We geven hen bijvoorbeeld ook bewust aan dat oude materialen nog uitstekend een keer gebruikt kunnen worden. Houten balken, een staalconstructie: vaak prima opnieuw inzetbaar. Ik vind het ook onze taak om dat voor het voetlicht te brengen. Misschien is het iets duurder maar waarom moet alles nieuw worden besteld en het oude worden weggegooid? We denken vaak dat nieuw beter is maar heel vaak kunnen we ook langer toe met wat we al hebben.’



**Hans Hammink,
architect en
associate de
Architekten Cie.**



Circl

'Ik heb altijd aan duurzame projecten gewerkt en word daar serieus gelukkig van. Het was dan ook een grote uitdaging om voor ABN AMRO een gebouw met werkruimtes en publieksfuncties op de Amsterdamse Zuidas te maken. Toen ik erbij betrokken raakte, was de vergunning al verleend en de bouw gestart, maar de bank vroeg tot drie keer toe: kan het ook duurzamer? Op een gegeven moment was de rek daaruit, waarna de bank – gedurfd – de bouw stillegde. Wij hebben toen zelf een voorstel geschreven: maak het gebouw circulair! In die tijd had niemand daar nog van gehoord. Wij waren erover in gesprek met de TU Delft en hebben gezegd: we gaan het gewoon doen. De bank stemde in en we gingen op een spannende zoektocht. Het was echt pionieren: geen programma, geen vast budget, heel weinig tijd. Maar dat gaf juist goede druk. Circulariteit is enorm gebaat bij samenwerking met alle betrokken disciplines. Sterker nog: het is een absolute voorwaarde. Alle schakels in de keten zijn van belang. Daarbij was het voor onszelf als architectenbureau ook spannend: wat voor architectuur maken we hier, qua gevoel, beleving, esthetica. Waarbij we zoveel mogelijk met bestaande materialen wilden werken, maar een paar jaar geleden was er nog niet veel aanbod. Daarnaast was de uitdaging om nieuwe materialen zó toe te passen dat ze op termijn gemakkelijk een tweede leven konden krijgen. Circulariteit krijgt op deze manier een hybride vorm, waarbij ook het onderscheid tussen nieuwbouw en renovatie vervaagt. Juist daarom is het voor een organisatie als NRP een zeer interessant thema.

Terugkijkend kan ik zeggen: over de manier van denken en ontwerpen van een circulair gebouw hebben we veel geleerd. Die kennis gebruiken we nu bij nieuwe projecten, zoals een circulaire fietsengarage in Eindhoven met 5.000 plaatsen. Werken aan circulaire gebouwen vereist een grondige technische kennis; van de bouwtechniek maar ook van de toeleverende industrie. Wat is er op de markt beschikbaar? Waarbij de architect een regisserende rol krijgt om alles te mixen, zoals een kok ook met regionale producten aan de slag gaat in de keuken. Daarnaast ligt er een zwaardere nadruk op het proces, zoals ik al aangaf: doet iedereen mee? Het vermogen om samen te werken wordt meer op de proef gesteld. Ook de rol van de digitale ontwerpmodellen verandert. Bij het Circl-gebouw voor ABN AMRO hebben we dat allemaal handmatig moeten invoeren: deze onderdelen zijn gebruikt en die gaan zo lang mee. Voor OVG bij het gebouw Edge Olympic hebben we op een vergelijkbare manier een materialenpaspoort gemaakt. Daarop kan het beheer- en onderhoudsplan worden gebaseerd.

Uit het feit dat Circl tal van nominaties heeft gekregen en ook het Architectuurjaarboek heeft gehaald, trek ik de conclusie dat circulaire gebouwen zeker ook mooi kunnen zijn en prettig in de beleving. De vele bezoekers van Circl geven dat na afloop ook aan. Duurzaamheid, diebaarheid en schoonheid gaan samen: dat moet de ambitie zijn.'



**Bas Rutten,
Head of Large
Accounts ABN AMRO
CB Real Estate**

‘De maatschappelijke noodzaak voor circulariteit is onomstreden en komt ook terug in de vele gesprekken die we hierover voeren. De wereldwijde stijging van de energieconsumptie, de impact op mens en natuur, het schaarser worden van grondstoffen. Tegelijkertijd beseffen we: wij zijn niet de ondernemer zelf, wij financieren en faciliteren. De vraag is dan: wat kunnen wij als bank zelf met dit thema? Intern gaat onze eigen organisatie hiermee aan de slag, extern voeren we de dialoog met klanten.

Het gaat om acties van klein tot groot. Dat gaat van trainingen die wij volgen en waarbij we het lesmateriaal niet meer in hardcopy maar via een e-learning omgeving willen ontvangen. Dat scheelt papier, transportkosten en milieubelasting. Leveranciers spreken we daar ook op aan. In het groot kun je denken aan een transformatieproject als de Bijlmer Bajes, waar we bij betrokken zijn als bank. Hier worden materialen hergebruikt en wordt een afgesloten gebied weer integraal onderdeel van de stad. Of de woontoren Haut, die grotendeels uit duurzame materialen is opgebouwd. Projecten die zeker nog niet “standaard” zijn maar die wel aangeven wat het nieuwe niveau is waarop we als samenleving gaan acteren.

Samen met klanten willen we daar het verschil maken, als uitloeijsel van onze bredere duurzaamheidsaanpak. De maatregelen die we daarbij inzetten hebben we onder meer afgeleid van de acties die in het kader van Parijs 2015 zijn geformuleerd, bijvoorbeeld op het gebied van climate action. We willen in 2025 een target van 50 procent energieneutrale klanten realiseren. Een circulaire klant heeft daarbij nog een paar streepjes voor en deze geven we graag een steuntje in de rug. Wat ons betreft kijken we daarbij verder dan alleen de opbrengst van een project dat een klant wil realiseren. Wat is de impact op het hele woon- en leefgebied? Draagt een project met circulaire sociale woningbouw bijvoorbeeld bij aan de sociale cohesie? Dan moet je die waarde ook meenemen in de beoordeling.

Ook onze eigen rol als opdrachtgever in het vastgoed nemen we in dit verband serieus. Dat zie je bijvoorbeeld duidelijk bij het Circl-gebouw dat we naast ons hoofdkantoor hebben gebouwd op de Zuidas. Het maakt tastbaar wat er op circulair gebied nu al mogelijk is. Ook op voedselgebied, er worden hoofdzakelijke lokale streekproducten verkocht en duurzaam bereid. Wellicht nog niet op de meest optimale manier, maar dat hoeft ook niet. Wij vonden het belangrijk om de daad ook bij het woord te voegen, waar het duurzaamheid aangaat. En ook hier geldt dat we bewust andere keuzes hebben gemaakt ten aanzien van de businesscase. Financieel gezien was wellicht het meest optimaal geweest om op deze kavel een toren van 100m hoog te bouwen, maar wij hebben er juist voor gekozen om circulariteit hier een impuls te geven. Gezien de vele enthousiaste reacties is dat de juiste keuze geweest.’



**Ton Vaags,
directievoorzitter
J.P. van Eesteren**



Woonstoren Haut

‘Circulariteit zou je als een weerbarstig thema kunnen zien maar wij denken liever in termen van kansen en mogelijkheden. Je moet de lol ervan inzien! Circulair ondernemen hebben wij volop omarmd en is een van de drie pijlers in de ondernemingsstrategie, naast het realiseren van een toonaangevende marktpositie en onze human agenda. Uiteraard zijn er dwarsverbanden tussen deze doelstellingen. Ik merk heel sterk dat voor onze werknemers maatschappelijke relevantie steeds belangrijker wordt in het werk. Niet voor niets hebben we ook een aantal Duurzame Ontwikkelingsdoelen van de VN overgenomen (SDG’s): daar wordt met passie aan gewerkt. Het zorgt voor zingeving en betekenis. Die menselijke kant moeten we zeker niet onderschatten.

Uit onze projecten blijkt dat circulariteit uiteenlopende dimensies heeft binnen ons bedrijf. Zo hebben we bijvoorbeeld de A’DAM Toren in Amsterdam gerealiseerd, een bijzondere herontwikkeling van het oude Shell-gebouw. Daarbij zijn de betonnen geveldelen vergruisd en hergebruikt als grondstof in een van onze andere Amsterdamse projecten: het QO-hotel. Omdat we de materialen over een korte afstand verplaatsten, kwam dat laatste project weer in aanmerking voor het LEED Platinum-label. Mooi om te zien hoe zaken dan in elkaar grijpen. Bij het nieuwe kantoor voor Triodos Bank dat we nu bouwen met architect Thomas Rau was de inzet vooral een remontabel en demontabel gebouw. En daarnaast zijn er allerlei bestaande materialen in verwerkt zoals sloophout en gipsplaten, die werden geoogst uit sloopprojecten. Bij de bouw van woontoren Haut, ook in het Amstelkwartier, hebben we een actieve rol gespeeld in het haalbaar maken van de hybride houten hoogbouwconstructie. Hout als materiaal heeft als belangrijk voordeel dat het CO2 opslaat en niet produceert.

In algemene zin wordt de bouwplaats steeds meer een montageplaats, met de toepassing van vooraf gemaakte elementen – of ze nu nieuwgemaakt zijn of opnieuw worden toegepast. Het modulair bouwen heeft de toekomst. Zo kun je ook onderdelen van een gebouw met een verschillende levensduur scheiden. Daar geven we circulariteit een rol in. We sturen daar als bouwbedrijf zelf actief op maar zijn uiteraard ook afhankelijk van onze opdrachtgevers. We proberen hen de goede richting op te sturen door bij iedere aanbidding die we doen een paragraaf over circulariteit op te nemen. Zie het als een unsolicited proposal om onze klanten op kansen en mogelijkheden te wijzen. Bijvoorbeeld bij een bestaand gebouw: bezie dat als een waardepropositie vanwege alle materialen die erin verwerkt zijn. Die manier van denken maken we mogelijk doordat we partner zijn in Madaster, de materialendatabase waar alle toegepaste materialen van gebouwen in worden vastgelegd. Door daar bovendien BIM aan te koppelen, kunnen we veel meer integrale voorstellen doen.

Verdienen we nu al geld met circulariteit? Dat is nog niet altijd het geval maar we moeten er wel op investeren, net zoals we tijd en energie investeren in het werken met BREEAM, LEED en andere duurzaamheidscertificaten. J.P. van Eesteren heeft op dit gebied een voortrekkersrol, is onze overtuiging. De andere partijen in de keten – onderaannemers, leveranciers – betrekken we daar nadrukkelijk bij. Bijvoorbeeld door bij onze inkoop terug te gaan in de keten en te kijken hoe we daar circulariteit een plek kunnen geven. Maar ook door na te denken over nieuwe vraagstukken die op ons pad komen, zoals: kunnen we delen van gebouwen zelf in eigendom houden en leasen aan de gebruiker? Twee jaar geleden zou ik dat een vreemde vraag gevonden hebben maar inmiddels denken we daar volop over na, ook in relatie tot langjarig beheer en onderhoud van gebouwen. Circulariteit zet zodoende veel in beweging.’



**Joost Nelis,
COO Bouw & Vastgoed
van BAM Groep**

‘Circulariteit is een thema dat alle stakeholders in de gebouwde omgeving moeten oppakken om verder te komen. Niemand kan dit alleen. Het is bij uitstek met integraliteit verbonden. Het gaat ook om veel meer dan gebouwen en infrastructuur uit elkaar halen; dat is meer de platte insteek van downgrading. Mijn ambitie is veel meer: laten we de keten echt sluiten. We gaan over naar de circulaire wereld, van nice to have naar must have. In plaats van dat de bouw onderdeel is van het probleem – met haar CO2-uitstoot, afval en grondstoffenverbruik, zoals dat in de “lineaire” tijd werd geduid – worden we nu onderdeel van de oplossing. Dat voelt heel anders. Ik spreek veel jonge collega’s en zij vinden circulariteit heel belangrijk, het zit al in hun DNA. Zij vinden het leveren van een bijdrage hieraan net zo belangrijk als hun primaire en secundaire arbeidsvoorwaarden. Het is een diep geworteld verlangen in de organisatie dat energie geeft en dat hebben we ook nodig. Gemakkelijk wordt het zeker niet maar circulariteit is inmiddels een essentieel onderdeel van onze bedrijfsstrategie. We willen duurzame leefomgevingen maken waar mensen gelukkig van worden. Dat kan alleen als we waarde creëren voor gebruikers, klanten, BAM en de omgeving. Met alles wat er nu al is. Daarbij proberen we meerdere cirkels te vormen die idealiter in elkaar grijpen: materialen, energie, water, maar ook bijvoorbeeld mobiliteit. Daar moeten we aan gaan werken. Met kleine stapjes beginnen en dan steeds verder opschalen, aan de hand van een aantal voorbeeldprojecten die echt uitstraling hebben. Een mooi voorbeeld vind ik het Bajeskwartier in Amsterdam, waar collega’s uit alle disciplines van BAM elkaar vinden op deze cirkels. Ze zien dat ze elkaar nodig hebben om de circulaire ambities van het project te realiseren; traditionele scheidingen tussen bijvoorbeeld bouw en infra vervagen.

Het realiseren van een maximale waarde voor de omgeving zal alleen niet lukken via tenderen op de laagste prijs. We moeten ook kwalitatieve aspecten meenemen en de dialoog aangaan over hoe vraag en aanbod zich tot elkaar verhouden. De businesscases in onze sector moeten op een andere manier worden beschouwd en opgebouwd. Circulaire waarde is iets heel anders dan hoe we tot nu toe de waarde van een gebouw bepaalden, namelijk aan de hand van X keer de huur. In de circulaire economie gaat het om de waarde van de materialen, modules of complete bouwdelen. Die is nu veelal nog lager dan de waarde gekoppeld aan de huur, maar dat kan in de circulaire economie snel veranderen. Een gebouweigenaar kan aan de hand van de circulaire waarde nu al het economisch ideale moment bepalen om een gebouw te slopen of te wijzigen.’



**Bas Martens,
advocaat/partner
Lexence advocaten
& notarissen**

‘Op dit moment is er heel weinig in de wet geregeld over circulariteit. Een nieuw begrip als dit kan op twee manieren nog een juridische vertaling krijgen. Wanneer de overheid circulariteit nastreeft, kan zij daar stimulerende bepalingen voor opnemen in beleid of wet- en regelgeving. Of de overheid kan ook meer dwingend bepalen dat het in de toekomst eenvoudigweg niet anders mag dan circulair. Zonder circulariteit wordt er dan bijvoorbeeld geen vergunning afgegeven of wordt er geen medewerking verleend aan bestemmingsplanwijzigingen. Veelal probeert de overheid eerst de markt zijn werk te laten doen, maar de vraag is of er wel een gemakkelijk verdienmodel ligt voor circulariteit.

De milieuwinst komt immers bijna nooit toe aan de individuele onderneming die de kosten draagt. Mijn rol als vastgoedadvocaat is het om te adviseren over oplossingen indien regelgeving te beknellend werkt of over de mogelijkheid om juist bestaande wettelijke structuren innovatief te gebruiken om bepaalde doelen, zoals milieudoelstellingen, te bereiken. Kijkend naar circulariteit: dit is duidelijk een zaak van lange adem. In feite wordt met dit thema een visie gevraagd op de toekomst van grondstoffengebruik in Nederland en haar gebouwde omgeving als geheel. We moeten Nederland zó inrichten dat de gedachten rondom circulariteit goed worden verankerd.

De grootste uitdaging is mijns inziens het organiseren van de factor tijd. Voor de goede werking van een circulaire bouwstroom is enerzijds van belang welke materialen zijn toegepast en dat deze kunnen worden hergebruikt, maar anderzijds – en belangrijker nog – wanneer deze materialen in de toekomst weer beschikbaar komen. Voor initiatiefnemers in de toekomst is van belang dat zij weten wanneer te hergebruiken materialen op de markt komen, zodat zij daar in hun ontwerp al rekening mee kunnen houden. Die zitten immers “opgeslagen” in bestaande gebouwen. Dat laat zich op dit moment lastig sturen. Het gevaar van een mismatch tussen vraag en aanbod op de grondstoffenmarkt is niet denkbeeldig. Een mogelijke oplossing ligt in het opstellen door de overheid van regels rondom het bestaansrecht van gebouwen. Stel bijvoorbeeld dat een overheid bij de afgifte van een Omgevingsvergunning tegen een initiatiefnemer zegt: u mag bouwen en het gebouw exploiteren maar u moet het wel na 30 jaar of na 2 jaar leegstand weer afbreken. Oftewel: de overheid geeft het tijdelijk recht af voor dit gebouw, zodat duidelijk is op welk moment de grondstoffen weer beschikbaar komen. Schaarse grondstoffen blijven zo niet onnodig in gebouwen vastzitten en er ontstaat een constante stroom aan herbruikbare materialen. Naar mijn idee zou dat het werkelijk omarmen van circulariteit betekenen: een duurzaam gebruik van grond en materialen. De moet dan wel wettelijk worden verankerd. Lokale overheden hoeven daar overigens niet op te wachten. Wanneer gemeenten zélf de grond uitgeven, kunnen zij nadere eisen stellen via het privaatrecht, door bijvoorbeeld de grond uit te geven in erfpacht en daarin regels te stellen over materiaalgebruik en sloop van de gebouwen na een bepaalde looptijd of na een bepaalde periode van leegstand.

Dit zal ongetwijfeld prijseffecten hebben op de opbrengst van de grond. Op de grondexploitatie worden mogelijk minder opbrengsten gerealiseerd, maar omdat hier sprake is van een collectieve verantwoordelijkheid kan worden geregeld dat alle betrokken partijen (gemeente, ontwikkelaar, belegger, huurder en financier) gezamenlijk een stuk van de rekening oppakken. De tijd lijkt daarvoor rijp want steeds meer ondernemingen laten zich op hun groene karakter voorstaan en kunnen daarmee echt onderscheidend zijn. Als we het belang van circulariteit werkelijk onderschrijven, moet iedereen daarin meedoen.’



**Niels Bloem,
partner/director
Valuations Colliers
Internationals**

‘Duurzaamheid speelt absoluut een belangrijke rol in onze dagelijkse praktijk. Het is de license to operate voor ondernemingen, zeker in Nederland. Het komt terug in het taxeren van gebouwen als we bijvoorbeeld kijken naar energielabels. Van gebouwen met een label lager dan C weten we zeker dat ze minder waard zijn. Er is steeds minder kans dat zij verhuurd worden door de regelgeving per 2023. Andersom is het lastiger te bewijzen dat een gebouw met een goed energielabel veel meer waard is. Het maken van vergelijkingen is voor een dergelijk pand vaak lastiger en bij circulariteit is dat nog moeilijker. Met nieuwe ontwikkelingen als het materiaalpaspoort en Madaster verwacht ik dat de situatie over een aantal jaar anders is. Bij taxaties zullen we dan anders te werk gaan. We kijken dan naar de materialen die in het gebouw aanwezig zijn, wat de waarde ervan is en hoe we dat verwerken in bijvoorbeeld de Discounted Cash Flow.

Op dit moment zijn de waarderingen van circulaire gebouwen op één hand te tellen, maar de eenduidigheid neemt snel toe. De standaardisatie groeit en dat is een goede zaak. Banken vragen daar ook om: hoe kunnen we duurzaamheid in het algemeen en circulariteit in het bijzonder waarderen? Het wordt straks gemeengoed en circulariteit zal mainstream moeten worden.

Zelf hebben we als vastgoedadviseur een belangrijke rol in het maken van de vertaalslag van duurzaamheid naar vastgoedwaarde. Ik zie dat als onze maatschappelijke verantwoordelijkheid. Taxateurs werden opgeleid om achterom te kijken: wat is de bewezen waarde van een pand in de tijd? De kunst wordt nu om bij een circulair gebouw vooruit te kijken. Wie –is de geschikte eigenaar ervoor? Wie wil het kopen? En tegen welke prijs? Ik merk dat projectontwikkelaars die circulaire gebouwen bouwen tegen grenzen aanlopen. Veel beleggers hebben het nog niet in hun investeringsprofiel opgenomen en kunnen niet altijd goed de waarde van een circulair gebouw inschatten. Zij vragen zich af: willen we hier meer voor betalen? Projecten, hoe veelbelovend ook, komen dan niet door interne commissies. Het is mede aan ons om op dat punt te zorgen voor nieuwe standaarden.’

Colofon

© 2019 - Een uitgave van Nationaal Renovatie Platform

Eindredactie en interviews: Kees de Graaf [Studio Platz]

Ontwerp: SIM.ONE grafisch ontwerp

Drukwerk: Reclameland

Meer informatie: www.nrp.nl

