

Waardevolle circulaire gebouwen, benut de restwaarde

De kracht van ontwerpen met de 'RestWaarde Index': de RWI

Aanleiding

In de Nederlandse vastgoedsector is circulair bouwen inmiddels een breed omarmd begrip. Door circulair te ontwerpen en bouwen draagt de vastgoedsector haar steentje bij aan oplossingen om de milieu-impact te verlagen. Het doel is om grondstoffen schaarste, vervuiling en versterking van ons ecosysteem tegen te gaan met als resultaat volledig circulair in 2050.

Volgens het Framework Circulaire Gebouwen van het Dutch Green Building Council (DGBC) is de bouwsector momenteel verantwoordelijk voor 50% van het totale grondstoffen verbruik, 40% van de totale CO₂ uitstoot en 36% van het totale energieverbruik. Door circulariteit te integreren in onze ontwerp- en bouwprocessen minimaliseren wij juist de milieu-impact.

Als bbn adviseurs voelen wij ons verantwoordelijk voor de honderden projecten die wij jaarlijks begeleiden en zelf initiëren. Daarom hebben wij onszelf opgelegd om in al onze projecten de circulaire impact te maximaliseren. Dit doen wij o.a. door het rekenen aan financiële restwaarde.

Een belangrijk onderdeel hiervan is de RestWaarde Index, de RWI. De RWI is een objectief getal waarmee wij projecten vergelijken en circulariteit meetbaar maken. De index en de restwaarde van projecten benutten wij in de business case om circulaire gebouwen te verbeteren.

'Het is mooi dat je zo extra kunt investeren in duurzaamheid of circulariteit. Wij zien het financiële voordeel niet als een doel op zich, maar als middel om ons doel van duurzamere gebouwen dichterbij te brengen. De echte meerwaarde van rekenen met restwaarde is dat wij circulair gaan denken.'

Opdrachtgever Gemeente Rotterdam



Project Rijkspaviljoen Floriade

Ontwerpen met de RWI

De restwaarde vertegenwoordigt de financiële waarde van de herbruikbare materiaalcomponenten van een gebouw. De financiële waarde wordt vervolgens ingezet om betere en duurzamere gebouwen te ontwerpen en bouwen.

Met ons circulaire Programma van Eisen borgen we aan het begin van de initiatieffase dat de juiste circulaire keuzes voor later worden gemaakt.

Onze specialisten hebben de kennis in huis om de RWI van alle projecten te optimaliseren. Sturing vindt plaats door de RWI te koppelen aan onze bouwkostenbegrotingen in alle ontwerpfasen van een project. Hiermee worden slimme ontwerp oplossingen gestimuleerd met als resultaat een hoge RWI en daarmee optimale restwaarde.

De RWI is een score, die uitdrukt in hoeverre de restwaarde volledig benut wordt. Bij een maximale RWI wordt het restwaarde potentieel van een gebouw volledig benut. In het meest ideale circulaire project zijn alle componenten en materialen zonder hoge demontage kosten uit het gebouw te halen. Deze materialen hebben een maximale waarde gedurende een nieuwe levensfase. Door circulair te denken aan de voorkant, wordt de hoogste waarde aan de achterkant benut.

RWI en restwaarde in de praktijk

De eerste projecten zijn inmiddels doorgerekend met de RWI. Dit levert de input op om bij nieuwe projecten ambities te stellen.

Zo stellen wij voor gemeentes een leidraad op om tot circulaire projecten te komen. In de leidraad concretiseren we al het geleerde en gezamenlijke ervaringen uit projecten. Door toepassing van deze leidraad kan straks elke projectleider op circulariteit sturen en restwaarde maximaliseren.

Voor diverse opdrachtgevers maken wij de restwaarde-berekeningen en RWI inzichtelijk. Binnen deze projecten sturen wij op verhoging van de RWI en de circulaire ambities.