

Rekenen aan restwaarde van een gebouw

Whitepaper over het kiezen van de juiste materialen

1. Waarom rekenen aan restwaarde

Bij circulair bouwen willen we de toegepaste materialen later weer opnieuw kunnen inzetten.

Om dat goed te kunnen doen, letten we bij het ontwerpen dus op geschiktheid van het materiaal, losmaakbaarheid van producten/elementen en het goed kunnen scheiden van materialen. Deze uitgangspunten leggen we goed vast in een gebouw- en materiaalpaspoort. Dat betekent dat het materiaal zo een identiteit krijgt. Het is een product met bekende kenmerken en potentie voor hergebruik: het heeft waarde.

Wanneer het restproduct waarde heeft, kunnen we daar dan ook mee rekenen in de business case? De afschrijving hoeft bijvoorbeeld niet naar nul. Vooral bij overheidsprojecten kan dit mogelijk een verlaging van kapitaallasten geven, wat extra bestedingsruimte creëert. Maar ook voor tijdelijke gebouwen, of specifieke gebouwen kan dit een belangrijk instrument zijn in de business case om bestedingsruimte te creëren.

2. Hoe bereken je restwaarde

Om de restwaarde uit te rekenen, moet er een kostenraming van het gebouw zijn. De input vanuit de kostenraming wordt in een database verwerkt, om vervolgens met deze gegevens de restwaarde te kunnen bepalen. Hierbij wordt rekening gehouden met:

- Kosten van losmaakbaarheid bouwmaterialen/producten (oogsten)
- Toepassingsmogelijkheden van de herbruikbare materialen

3. Uitdagingen bij rekenen aan restwaarde

In de toekomst zullen grondstoffen schaarser zijn en de vraag naar gebruikte materialen groter. Prijzen van grondstoffen zullen daardoor gaan stijgen, maar het is lastig te voorspellen hoeveel. Rekenen met prijspeil heden, heeft daarom de realistische voorkeur.

Op dit moment zijn er nog maar weinig gebouwen ontworpen voor hergebruik. De 'oogstkosten' zijn dus hoog en meestal kan hergebruik alleen op grondstoffenniveau plaatsvinden

Innovatieve ontwikkelingen van bouwmethoden, materiaalontwikkelingen en ontwerpmethoden kunnen de restwaarde in de toekomst verbeteren. Nu kunnen we hogere restwaarde stimuleren door zoveel mogelijk demontabel en gifvrij te ontwerpen.

Marktpartijen zullen geprikkeld worden om de juiste producten te maken, wanneer de keuze steeds vaker op circulaire producten met (hogere) restwaarde gaat vallen. Maar ook wetgeving en goed opdrachtgeverschap kunnen deze ontwikkeling versnellen.

4. Waar willen we naar toe met restwaarde berekeningen

Ons doel is om het traditionele denk- en ontwerpproces zo aan te passen dat vanaf de start van een ontwikkeling meer aandacht wordt besteed aan de losmaakbaarheid (demonstratieplan) en de uiteindelijke restwaarde van producten en materialen.

Door het ontwikkelen of beschikbaar hebben van een database met steeds meer circulaire producten kan er op een efficiënte wijze ontworpen worden.

Als we doorgaan met de traditionele manier van bouwen dan zien we dat de restwaarde beperkt blijft van twee tot maximaal vier procent van de bouwkosten. Dit helpt nauwelijks om hergebruik te stimuleren en leidt tot het uitputten van onze grondstoffen.

Wij zijn ervan overtuigd dat we met elkaar moeten nadenken over losmaakbaarheid van materialen. Betere scheiding van materialen maakt het mogelijk de restwaarde van een gebouw te verhogen naar vijf en misschien zelfs twintig procent. Als grondstoffen in de toekomst schaarser worden, leveren de materialen van bestaande gebouwen zeer waarschijnlijk meer waarde op. Met de restwaarde kan het dus eigenlijk alleen maar de goede kant op gaan.

Dus begin nu: vraag je architect, constructeur, installatieadviseur en bouwfysicus om losmaakbaarheid, kies de juiste materialen en start met circulair bouwen en het creëren van restwaarde. Zo geef je ruimte aan je duurzame en circulaire plannen!

Vragen?

Interesse of wilt u meer weten over deze whitepaper? Neem dan contact op met:

ing. Erik Jansen
bouwkostenmanager
E ehj.jansen@bbn.nl
M 06 - 51 24 35 90

Erwin Aleman
bouwkostenmanager
E e.aleman@bbn.nl
M 06 - 30 06 86 75

geef je plannen de ruimte

De bouw- en vastgoedwereld is vol van ambitie. Projectontwikkelaars, gemeenten, de zorg, het onderwijs... overal worden mooie toekomstplannen gemaakt voor de omgeving waarin wij wonen en werken. Plannen die antwoord geven op klimaatverandering, verstedelijking, vergrijzing, digitalisering. Plannen die vragen om denken in mogelijkheden in plaats van beperkingen.

bbn geeft u de ruimte om uw plannen wáár te maken. Dit doen wij door elk project met een open blik te benaderen. Door verder te kijken dan wat voor de hand ligt. En door met grensverleggende oplossingen te komen. Hoe groter de uitdaging, hoe gemotiveerder wij zijn om het tot een succes te brengen. Of u nu circulair wilt bouwen, een architectonisch statement wilt maken of een bestaand gebouw wilt transformeren naar een nieuwe bestemming.

Met 120 specialisten op het gebied van strategische gebouw- en gebiedsontwikkeling, directievoering, bouwkostenmanagement, projectbegeleiding en vastgoedbeheer biedt bbn u de juiste ondersteuning in elke levensfase van het gebouw. Slim rekenen, strak regelen... zó creëren we condities waarin u uw ambities de vrije loop kunt laten.