Durf anders te kijken

Financieren met restwaarde in de sport

VSG congres
Cheimaa Aouni, TKI Bouw en Techniek

Een programma van: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, BOUW EN TECHNIEK
In samenwerking met VNG, BOUWSTENEN VOOR SOCIAAL

Doe mee

Stelling: een sporthal van 40 jaar oud is niets meer waard.

Eens? Steek uw hand op!

PROGRAMMA VAN VANDAAG

Durf anders te kijken

Hoe creëert circulaire restwaarde financiële ruimte voor sportaccommodaties en zwembaden? We nemen u mee in vijf blokken en toetsen onderweg met de zaal.

1 **Programma Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed (VMV)**

Leerlabs en ontwikkeltafels: samen met gemeenten versnellen

2 **De opgave**

Waarom afschrijven naar nul verleden tijd is

3 **Methodiek**

Hoe bereken je circulaire restwaarde?

4 **CRW per fase**

Van ambitie tot hergebruik

5 **Praktijk en vervolg**

Zwembad, sporthal en borging

01

Programma Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed (VMV)

Waar we voor gaan

Emissievrij en toekomstbestendig maatschappelijk vastgoed in 2050

Doorbraken realiseren

VMV helpt gemeenten de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed te versnellen, van beleid tot uitvoering.

Praktisch ontwikkelen

In leerlabs en ontwikkeltafels maken we samen met gemeenten concrete aanpakken, producten en tools.

Zeven ontwikkeltafels en vijf leerlabs

Zwembaden

Bouwconcepten en afwegingskader, samen met VSG.

Sportparken

Blauwdruk voor integraal verduurzamen van sportparken.

Circulaire restwaarde

Restwaarde voor al het maatschappelijk vastgoed.

Financieel kompas

Wegwijzer voor financiering van verduurzaming.

Netcongestie

Verduurzamen ondanks een vol elektriciteitsnet.

Gebouwklimaatscan

In opbouw; leerpartners gezocht.

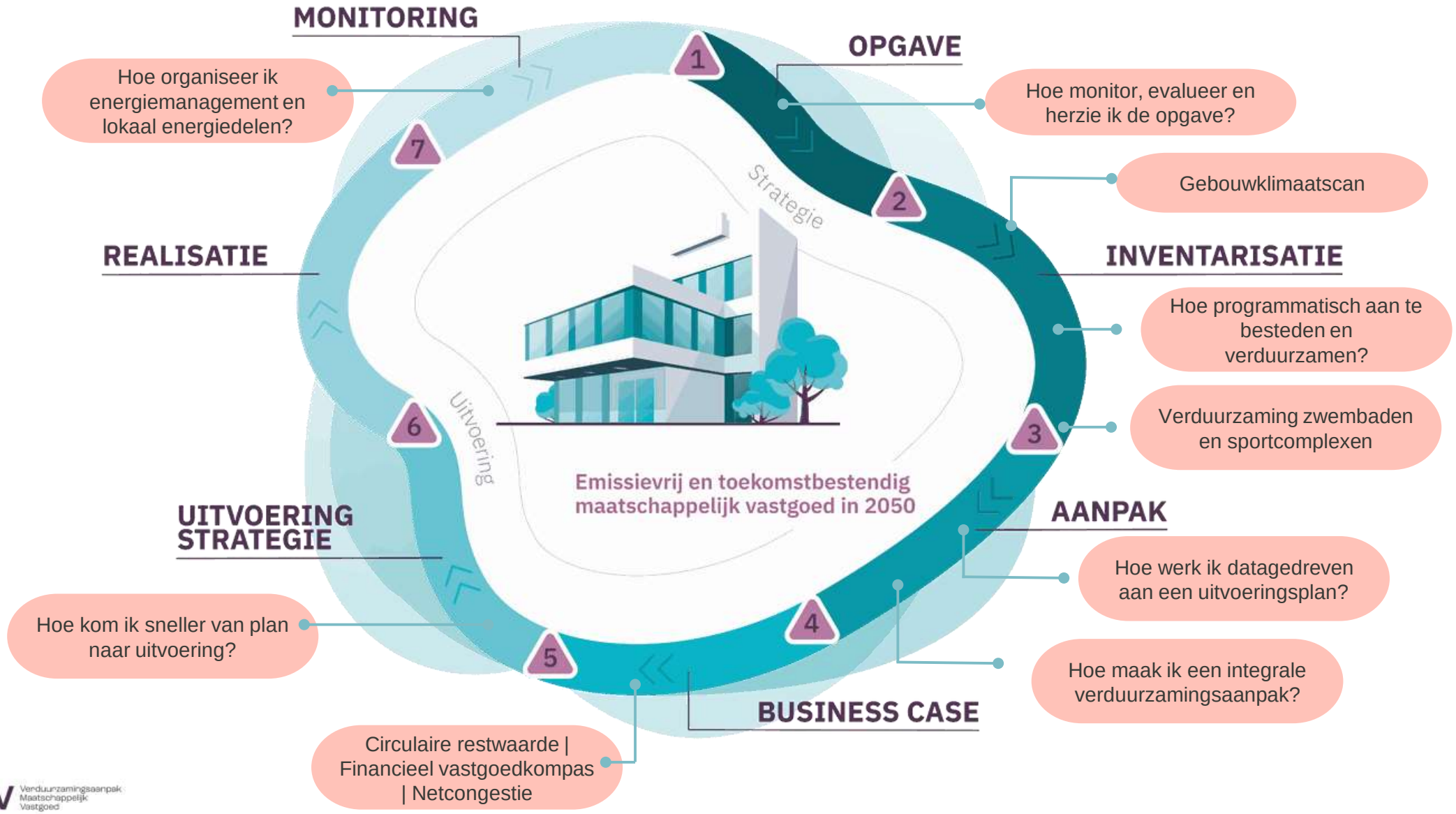
Programmatisch aanbesteden

Keuzekader voor aanbestedingsvormen.

+ 5 leerlabs

In de praktijk ontwikkelen, implementeren en testen met gemeenten.

Leerlabs en ontwikkeltafels



Samen met VSG: zwembaden verduurzamen

625

openbare zwembaden, waarvan circa 150 verouderd

Eén doel, één plan van aanpak

Taskforce zwembaden (VSG, RVO, KCSB, markt) en de ontwikkeltafel van VMV werken samen. Gemeenten doen mee als ervaringsdeskundige of klankbord.

Gebiedsgerichte aanpak

Bouwconcepten

Kennisproducten

Koppelkans: restwaarde berekenen voor zwembaden, met de methodiek die al voor scholen is ontwikkeld.

02

De opgave

INZOOMEN

Circulaire restwaarde: van scholen naar maatschappelijk vastgoed

Waar het vandaan komt

Binnen POHV is CRW ontwikkeld voor scholen: hoe creëer je financiële ruimte voor nieuwbouw of renovatie?

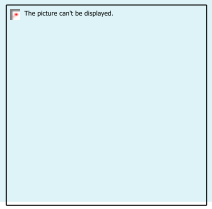
Wat VMV toevoegt

VMV trekt de aanpak breder naar al het maatschappelijk vastgoed, zodat gemeenten CRW ook buiten scholen kunnen toepassen.

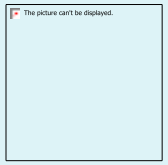
Waarom het telt

Ook bij verouderde sportaccommodaties en een grote investeringsopgave kan CRW extra ruimte creëren. Eerste berekeningen voor een zwembad en sporthal laten het potentieel zien.

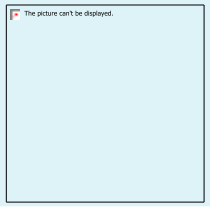
De aanleiding



Veel **onduidelijkheid** over gebruik restwaarde



Geen uniforme **methodiek**



Geen **specifieke berekeningen per gebouw**

Circulaire Restwaarde

Circulair

Betaalbaar

Toekomst bestendig

Sport-aanbieders

Accountants

Architecten

Bouwer

Eén duidelijke, transparante en breed gedragen manier van rekenen en werken

Kennis-instellingen

Gemeenten

Adviseurs

Bouwkosten deskundigen

Voordelen: Circulair bouwen met restwaarde

1. Minder grondstoffen

Reduce

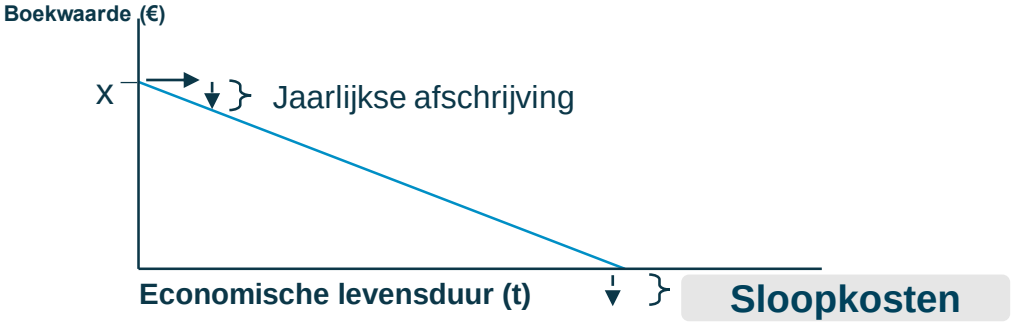
Reuse

Recycle

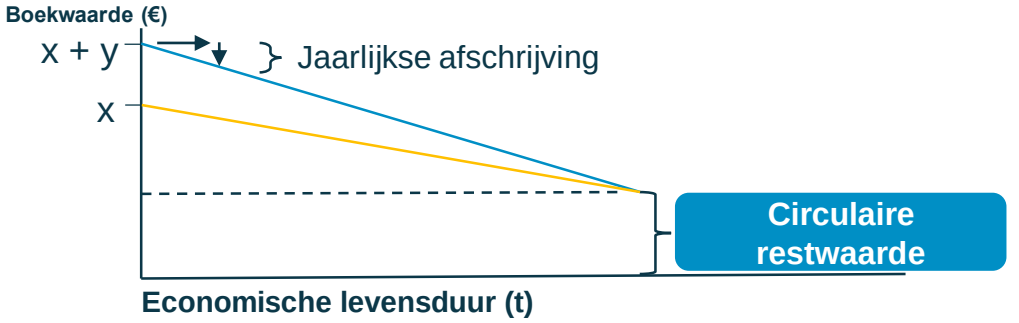
2. Meer flexibiliteit

3. Meer investeringsruimte

Traditioneel



Circulair



Waarom sport telt

37.000

maatschappelijke gebouwen van gemeenten

21.900

sportaccommodaties, een groot deel verouderd

60 %

van de Nederlanders sport wekelijks

Bronnen: Mulier Instituut, Sportaccommodaties in Nederland 2023; programma VMV.

Veel sportaccommodaties zijn verouderd en vragen de komende jaren om forse investeringen in renovatie, verduurzaming of vervanging. Juist daar kan extra investeringsruimte het verschil maken.

Doe mee

Rekent uw organisatie al met circulaire restwaarde?

- **A** Ja, het staat in ons beleid
- **B** We onderzoeken het
- **C** Nee, nog niet
- **D** Weet ik niet

Steek uw hand op bij uw letter.

Mag het?

Zonder boekhoudkundige goedkeuring, geen Circulaire Restwaarde.

Gemeenten

BBV

Commissie BBV

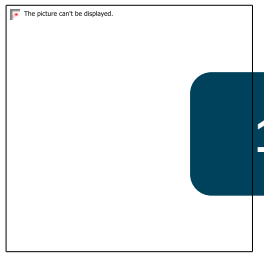
NBA

Sector Decentrale Overheden

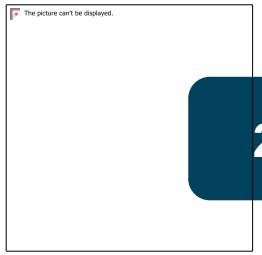
Werkgroep Decentrale Overheden Onderwijs

Kan het?

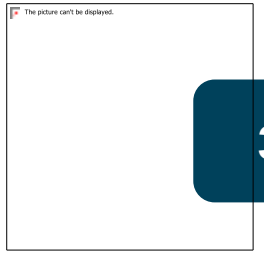
Zonder gemeenten, geen circulaire gebouwen.



1. Financiële verordening volstaat



2. Circulair uitvragen



3. Bouwen & hergebruiken

Voorbeelden implementatie

Gemeente Leeuwarden

gemeente Deventer

GEMEENTE VEENENDAAL

GEMEENTE Arnhem

Gemeente Bergen op Zoom

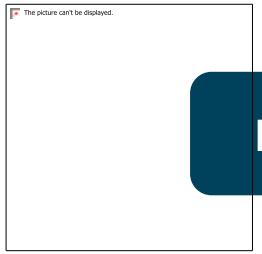
GEMEENTE HEERENVEEN

GEMEENTE SMALLINGERLAND

- ✖ Gemeente
- ✖ Amsterdam
- ✖

Kunnen we het berekenen?

Zonder bouwkostendeskundigen, geen restwaarde berekening.



Bouwkostendeskundigen: Berekening

Kwaliteitsborging door

Cirkelstad
GEEN AFVAL GEEN UITVAL

alba concepts

bbn Samen Oosterhoff

ARCADIS

BRINK

igg bouweconomie.

SWECO

Haskoning
Enhancing Society Together

Op welke manier ontwerpen en bouwen?

Zonder architecten en bouwers, geen circulair gebouw.

The picture can't be displayed.

Architecten: Ontwerp

The picture can't be displayed.

Bouwers: Bouw

Voorbeeld: circulair zwembad

03

Methodieken

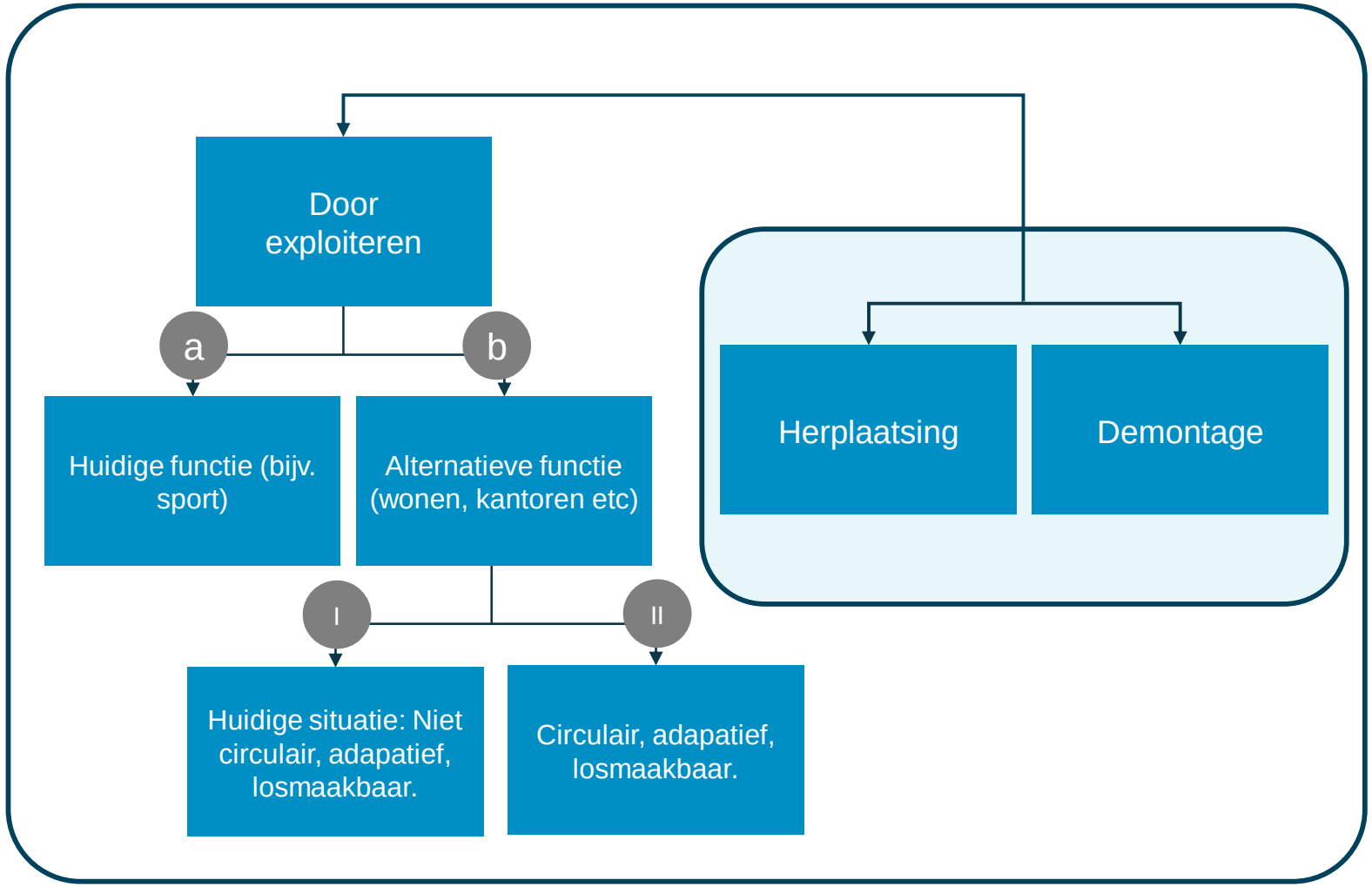
Doe mee

Schatvraag: hoeveel restwaarde heeft een circulair gebouw na de gebruiksperiode?

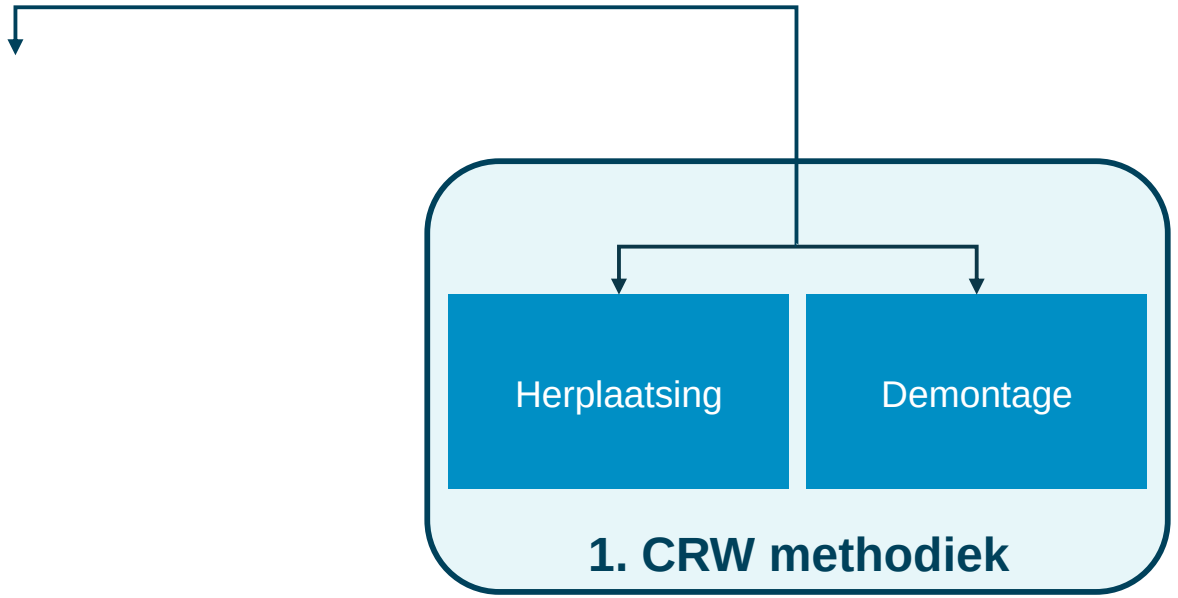
- **A** 0%, afschrijven naar nul
- **B** Ongeveer 5%
- **C** Tussen 10 en 25%
- **D** Meer dan 50%

Steek uw hand op bij uw schatting. Het antwoord volgt na de methodiek.

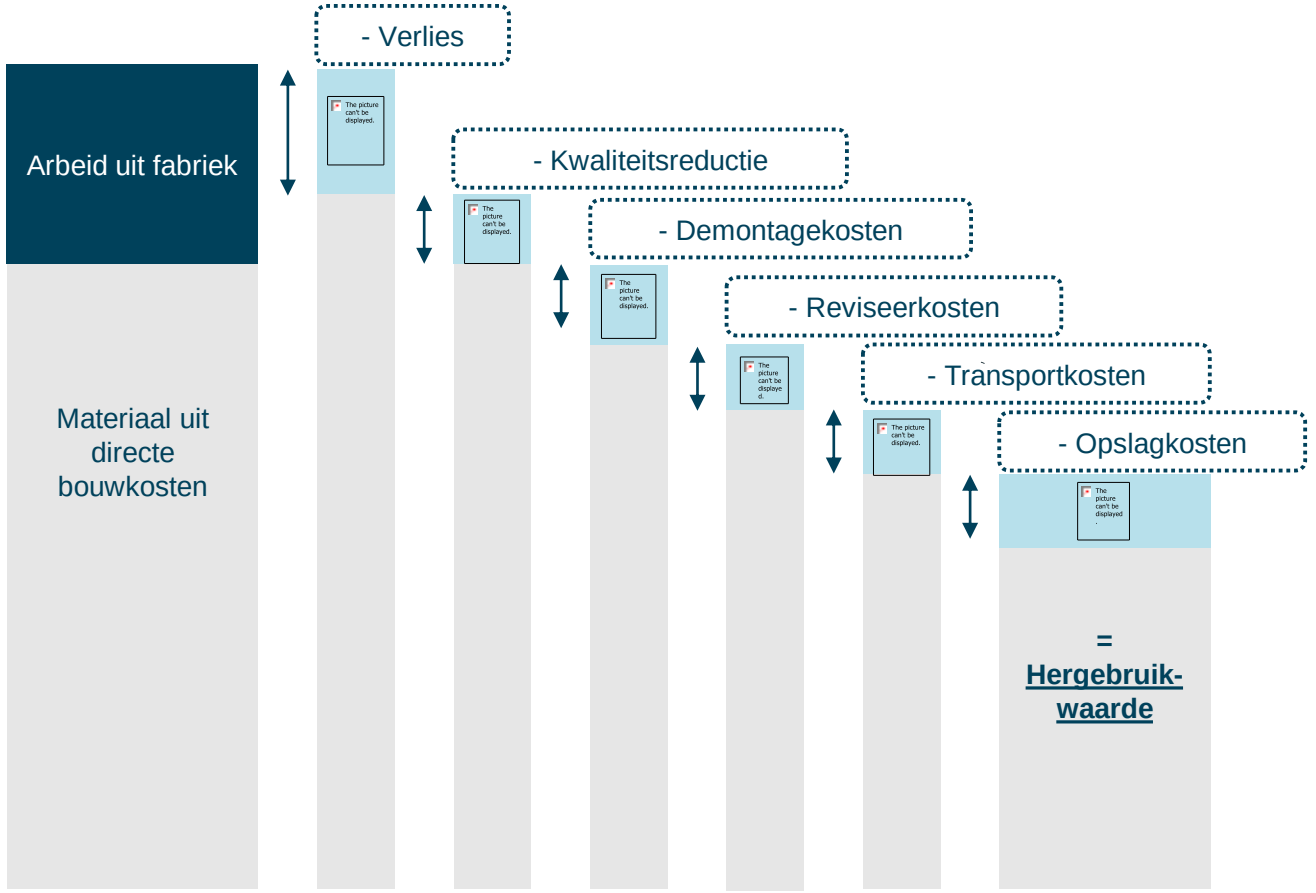
Scenario's circulaire gebouwen



Ontwikkelde methodieken



Circulaire Restwaarde Methodiek



Voorbeeld circulaire restwaarde berekening

Correctiefactoren	€	Belangrijke bronnen	Toelichting
Directe bouwkosten (materiaal)	€ 99.000	Kostenraming	14% arbeid en 86% materiaal
Verlies	€ -5.000	Losmaakbaarheidsindex van 94%	5% verlies door hoge losmaakbaarheid
Kwaliteitsreductie	€ -10.000	Nationale Milieudatabase en NEN2767	Levensduur volgens Nationale Milieudatabase
Demontagekosten	€ -13.000	Kostenraming en losmaakbaarheidsindex	Demontage is 80% van montagekosten
Reviseerkosten	€ -1.000	-	10% van kwaliteitsreductie
Transportkosten	€ -3.000	Kostenkengetallen voor het goederenvervoer	Gekoppeld aan gewicht of volume
Opslagkosten	€ -10.000	Afmetingen uit kostenraming	Uitgangspunt: zes maanden opslag
Financiële restwaarde	**€ 57.000**		

Restwaarde is geen nul

Ongeveer

5 tot 15%

restwaarde van het hele gebouw bij demontage

Ongeveer

20 tot 25%

restwaarde van het hele gebouw bij herplaatsing

Het goede antwoord is C.

Uitkomst van de doorgerekende casussen. Onderdelen met een lange levensduur, weinig kwaliteitsreductie (constructief deel) en hoge losmaakbaarheid scoren hoger: de HSB dakelementen uit het rekenvoorbeeld houden € 57.000 van € 99.000 aan materiaalwaarde.

Drie producten, en waar ze belegd zijn

Circulaire accounting-principes

Mag het en hoe wordt CRW accounting-technisch geborgd? Voor controllers en vastgoed- en duurzaamheidsmanagers.

Advies: Deloitte

CRW-methodiek maatschappelijk vastgoed

Hoe bepalen bouwkostendeskundigen de restwaarde op een uniforme manier? De methodiek wordt verbreed van onderwijs naar al het maatschappelijk vastgoed.

Advies: Alba Concepts en bbn

Accreditatie en borging

Welke kostendeskundigen mogen restwaarde bepalen? Training, register en monitoring worden belegd bij Cirkelstad.

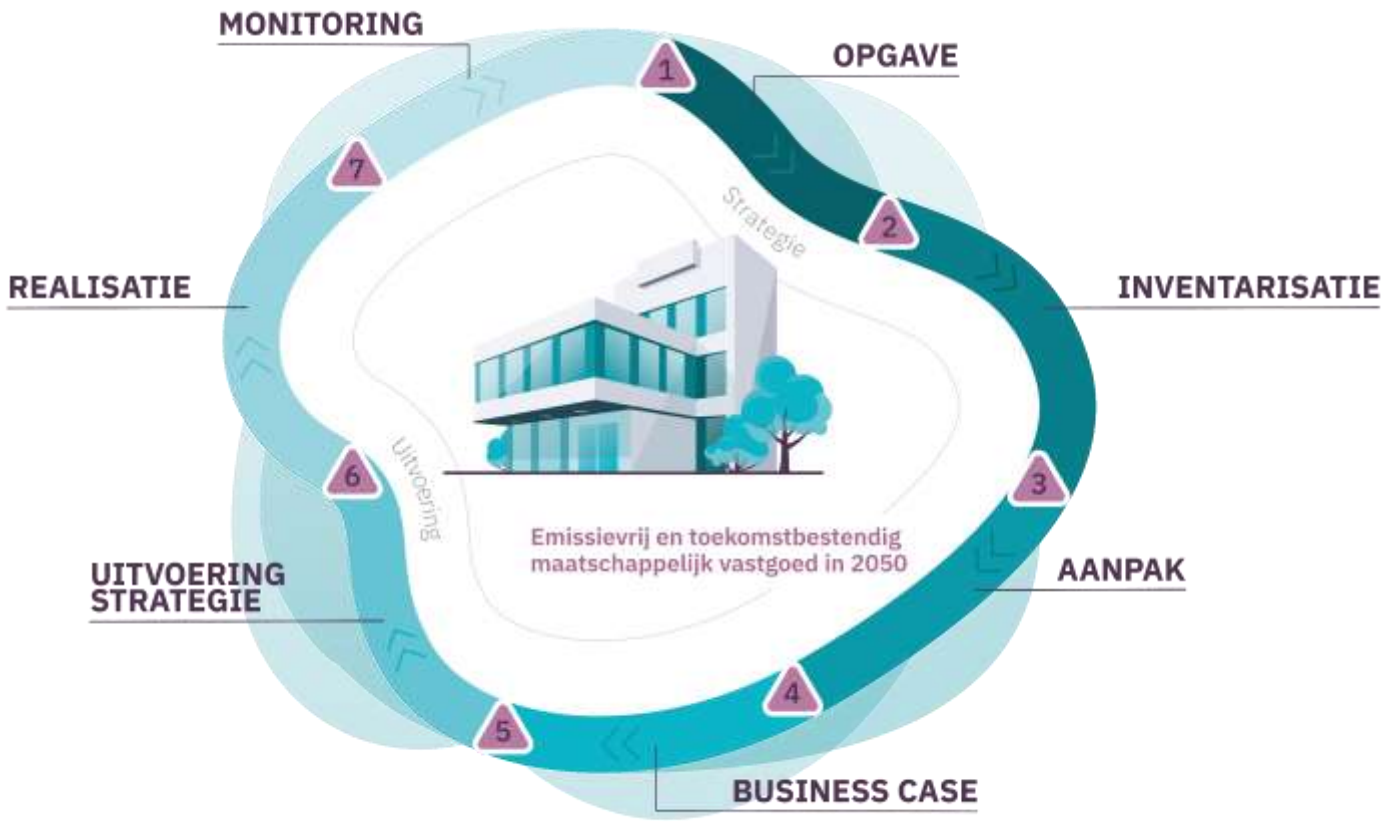
Uitvoering: Cirkelstad

Concept en definitief per product, met leesrondes ertussen. Zo weet iedereen wat af is als het af is.

04

CRW per fase

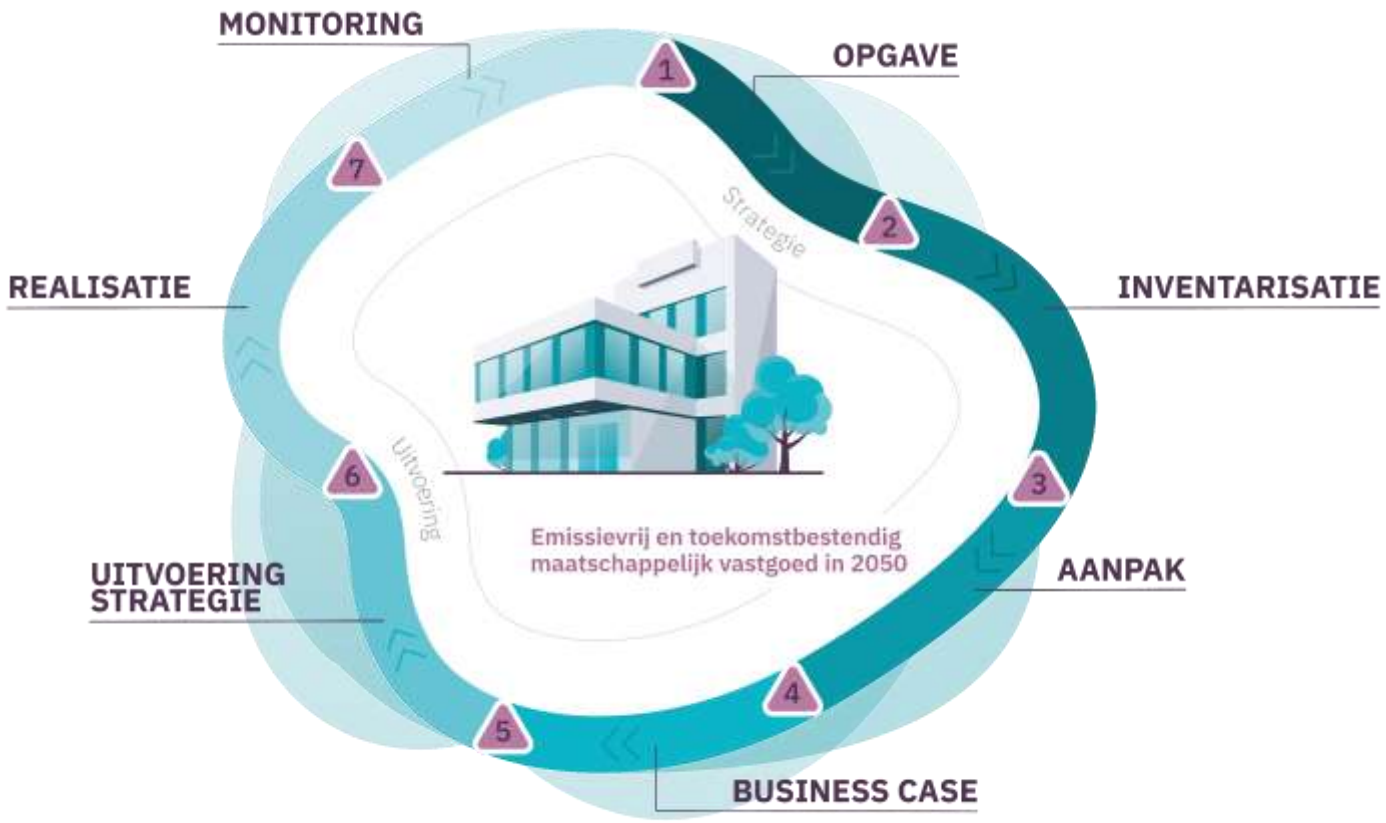
Circulaire restwaarde in de VMV-aanpak



1. **Opgave**
2. Inventarisatie
3. Aanpak
4. Business case
5. Uitvoeringsstrategie
6. Realisatie
7. Monitoring

Bepaal de circulaire ambitie en veranker die in beleid.

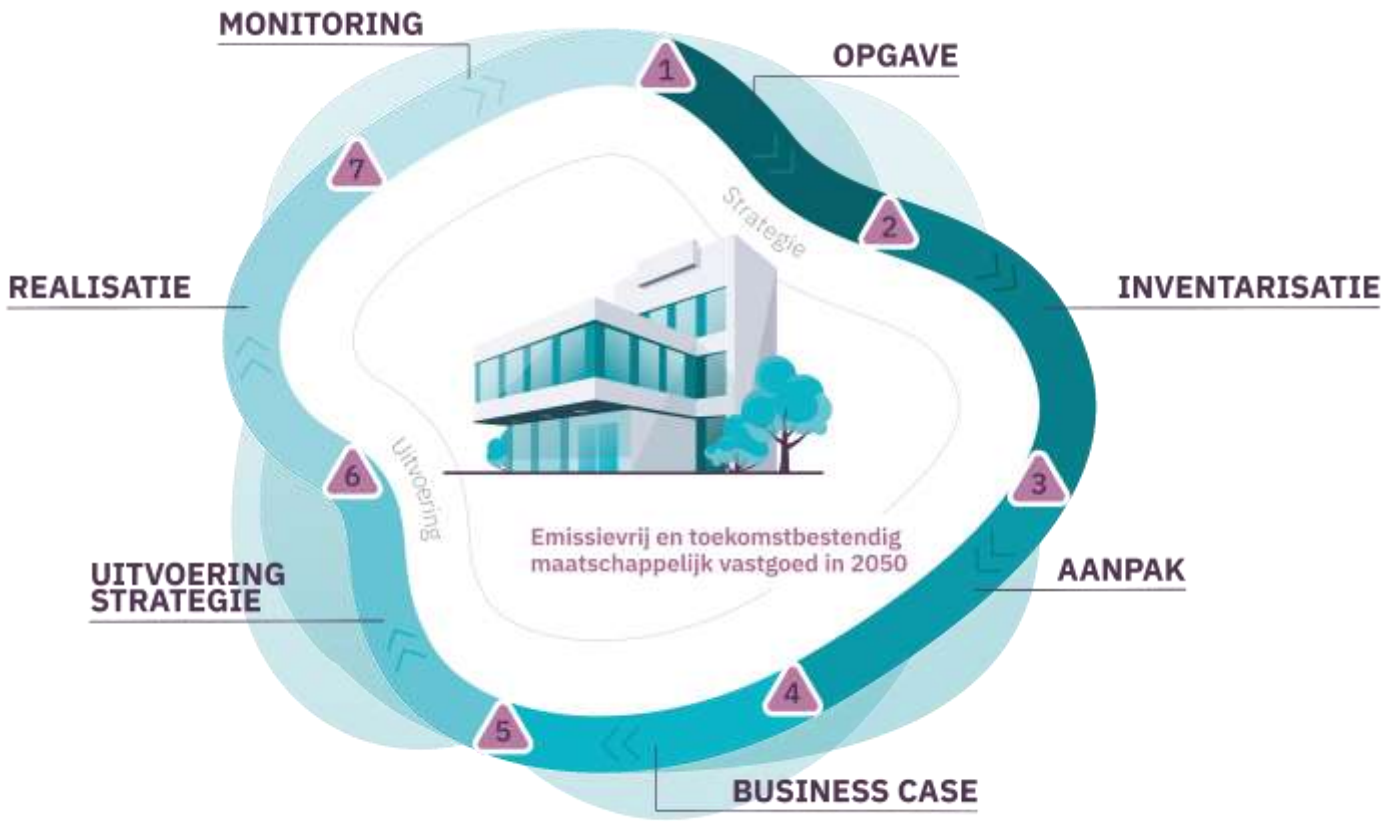
Circulaire restwaarde in de VMV-aanpak



1. Opgave
2. **Inventarisatie**
3. Aanpak
4. Business case
5. Uitvoeringsstrategie
6. Realisatie
7. Monitoring

Breng projecten in beeld waar je circulair zou kunnen bouwen

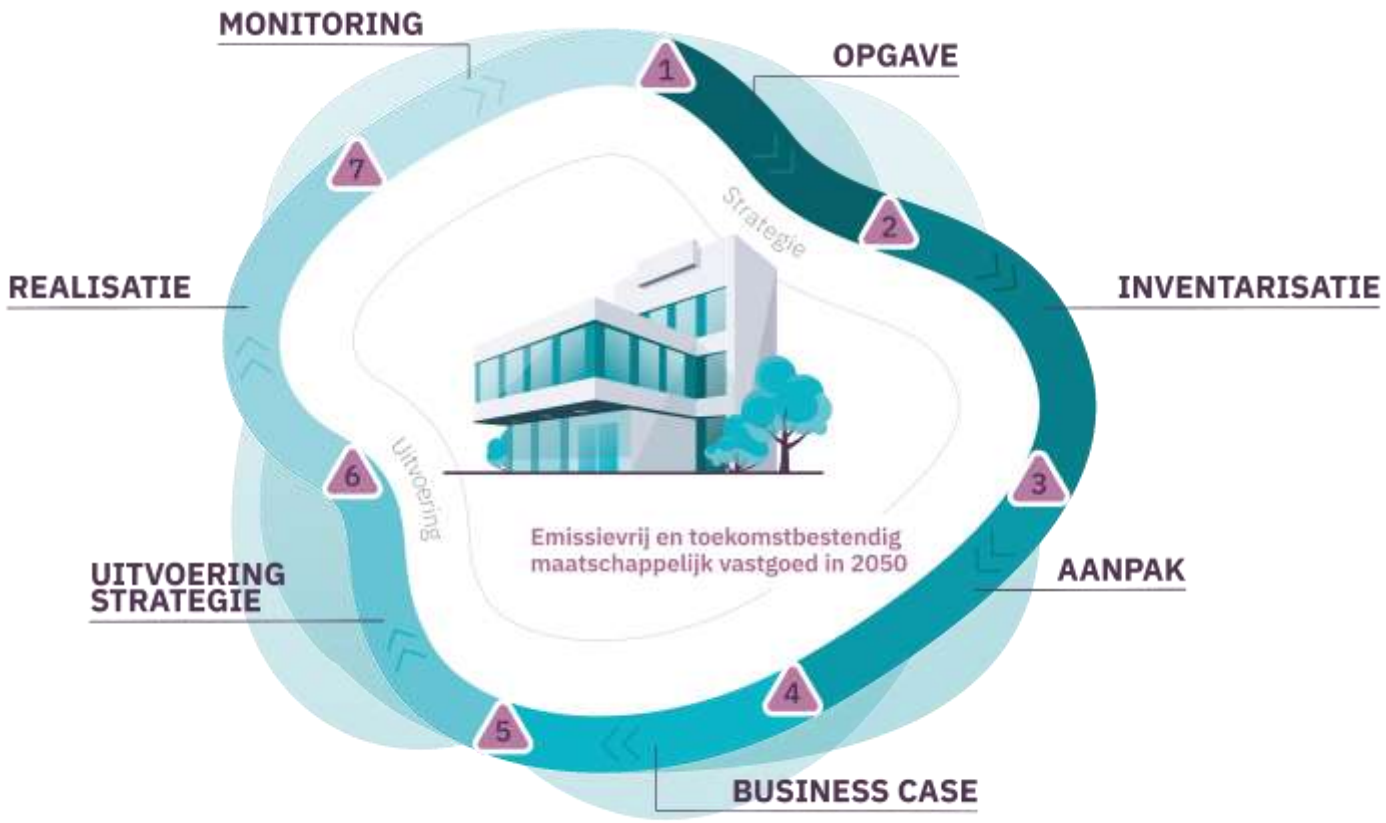
Circulaire restwaarde in de VMV-aanpak



1. Opgave
2. Inventarisatie
3. **Aanpak**
4. Business case
5. Uitvoeringsstrategie
6. Realisatie
7. Monitoring

Veranker circulaire restwaarde in projecten (PvA) en in de financiële verordening.

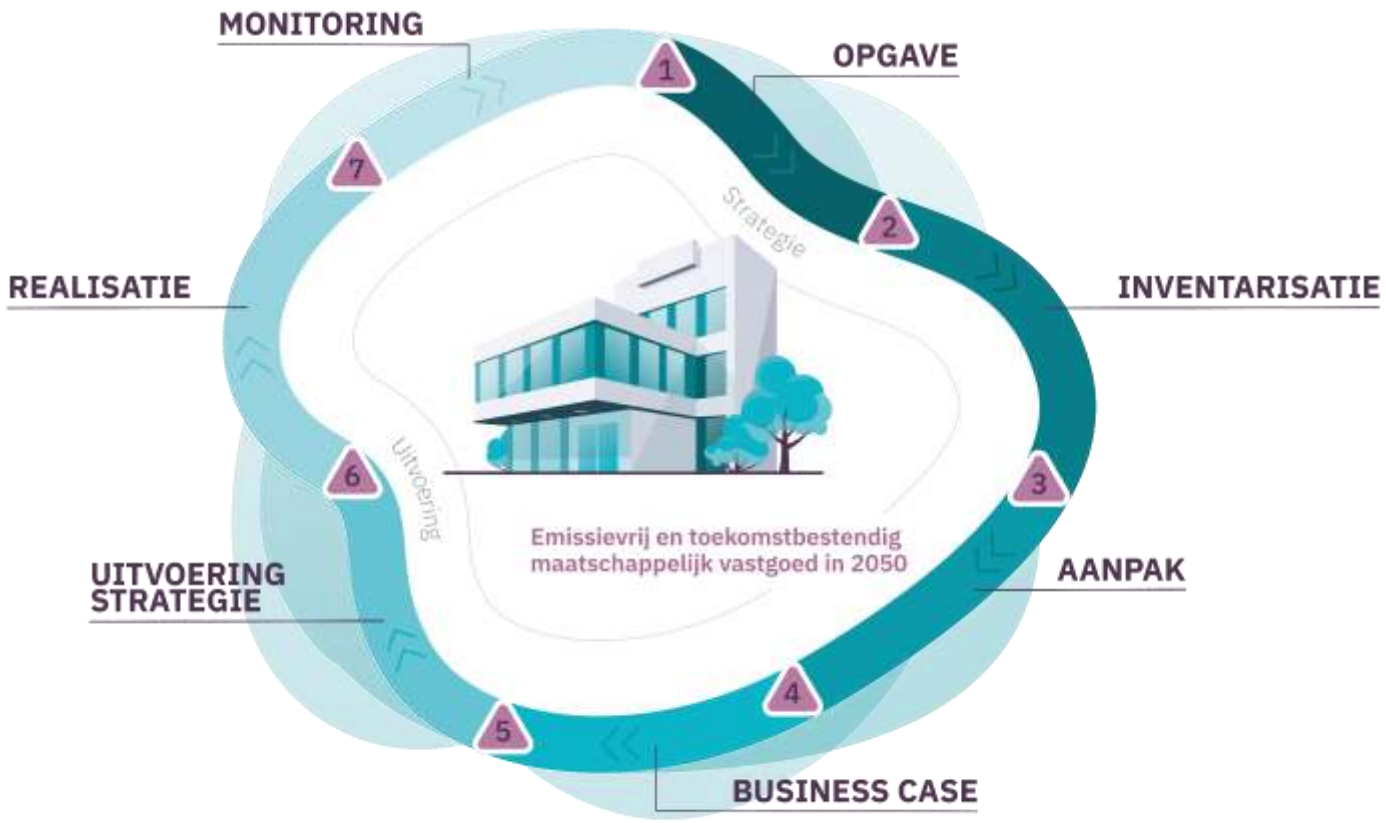
Circulaire restwaarde in de VMV-aanpak



1. Opgave
2. Inventarisatie
3. Aanpak
4. **Business case**
5. Uitvoeringsstrategie
6. Realisatie
7. Monitoring

Reken de jaarlasten per gebouw door met en zonder restwaarde o.b.v. kengetallen.

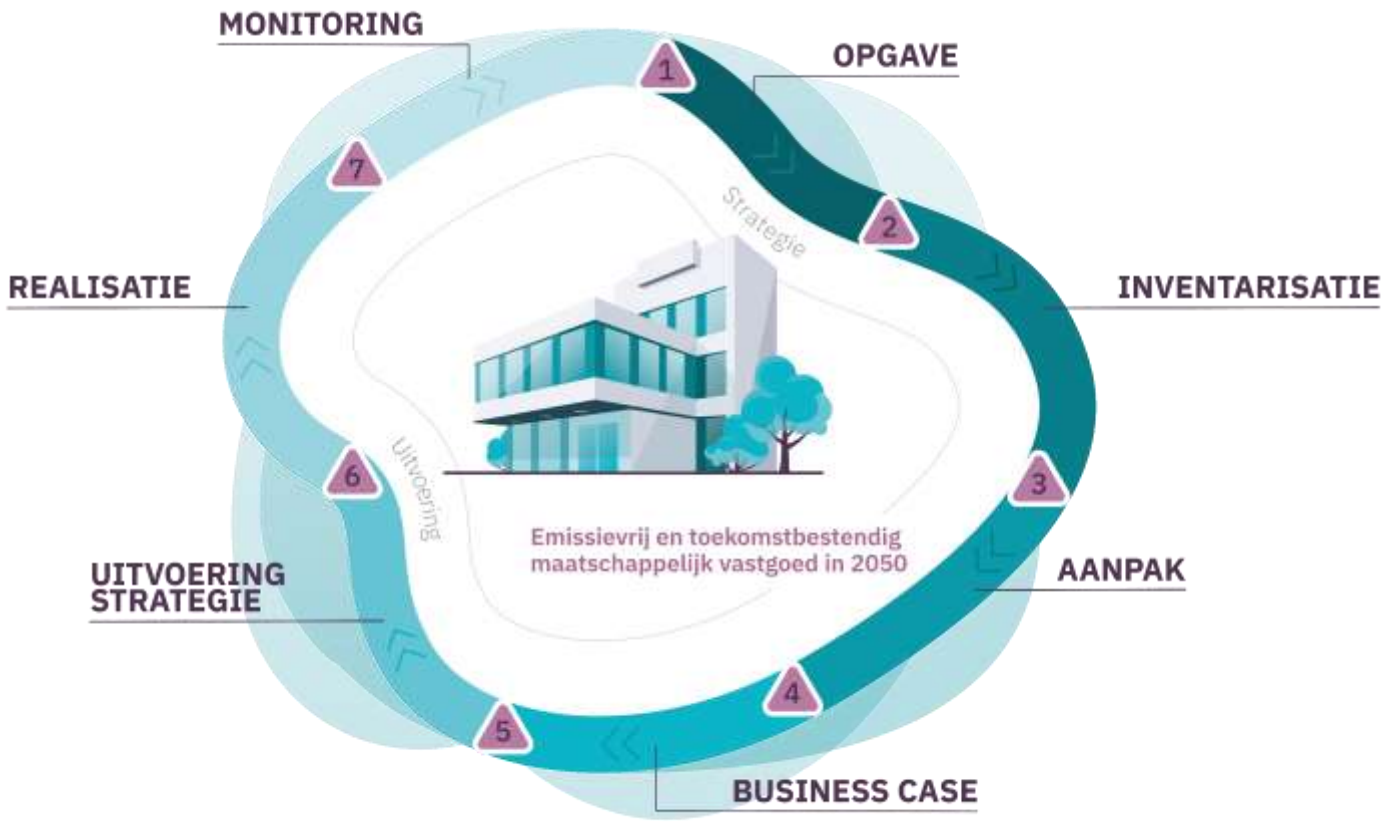
Circulaire restwaarde in de VMV-aanpak



1. Opgave
2. Inventarisatie
3. Aanpak
4. Business case
5. **Uitvoeringsstrategie**
6. Realisatie
7. Monitoring

Leg circulaire prestaties vast in het programma van eisen en de uitvraag (aanbesteding).

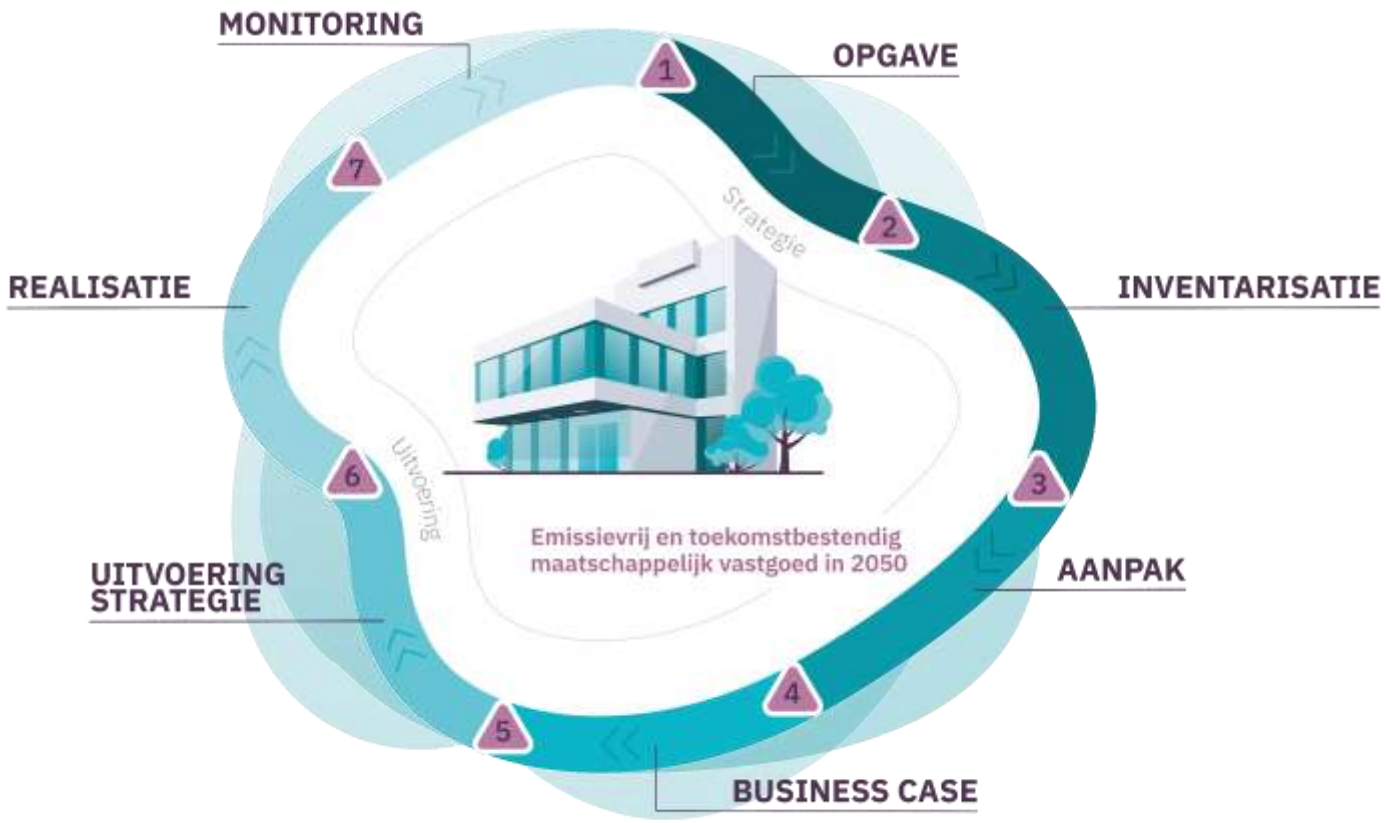
Circulaire restwaarde in de VMV-aanpak



1. Opgave
2. Inventarisatie
3. Aanpak
4. Business case
5. Uitvoeringsstrategie
6. **Realisatie**
7. Monitoring

Ontwerp en bouw losmaakbaar. Bereken de restwaarde van het gebouw.

Circulaire restwaarde in de VMV-aanpak



1. Opgave
2. Inventarisatie
3. Aanpak
4. Business case
5. Uitvoeringsstrategie
6. Realisatie
7. **Monitoring**

Actualiseer het MJOP en borg de restwaarde in het onderhoud. Maak flexibel gebruik van je gebouw.

05

Praktijk en vervolg

PRAKTIJKVOORBEELD

Financiële restwaarde van een sporthal

INVESTERINGSKOSTEN EXCL. BTW

€ 2.812.800

RESTWAARDE NA 40 JAAR

€ 332.000

RESTWAARDE ALS % VAN INVESTERING

11,8 %

Voorbeeldproducten	Directe bouwkosten	Restwaarde	Restwaarde %
Staalconstructie (gebout)	€ 221.000	€ 105.500	47,7 %
HSB binnenspouwblad 235 mm	€ 132.200	€ 54.500	41,2 %
Houten gevelbekleding	€ 151.500	€ 52.600	34,7 %
Aluminium kozijnen	€ 59.800	€ 35.800	59,8 %
Zinken felsdak	€ 91.100	€ 31.200	34,3 %

Berekening Alba Concepts volgens de CRW-methodiek.

PRAKTIJKVOORBEELD

Financiële restwaarde van een zwembad

INVESTERINGSKOSTEN EXCL. BTW

€ 30.998.400

RESTWAARDE NA 40 JAAR

€ 1.824.700

RESTWAARDE ALS % VAN INVESTERING

4,6 %

Voorbeeldproducten	Directe bouwkosten	Restwaarde	Restwaarde %
Gelamineerde kolommen en liggers	€ 670.000	€ 438.800	65,5 %
Staalconstructie	€ 657.800	€ 382.500	58,1 %
Aluminium vliesgevel (excl. glas)	€ 674.400	€ 347.600	51,6 %
Stalen dakplaten	€ 292.500	€ 118.900	40,7 %
Wandbeplating sandwichpanelen	€ 66.300	€ 5.400	8,1 %

Berekening Alba Concepts volgens de CRW-methodiek. Cijfers De Welle volgen zodra de kostenraming binnen is.

Waarom scoort de sporthal beter dan het zwembad?

Beton drukt de restwaarde

Bij het zwembad is veel beton gestort. Dat ontkom je er niet aan, maar het levert bij demontage nauwelijks waarde op.

Losmaakbaar telt dubbel

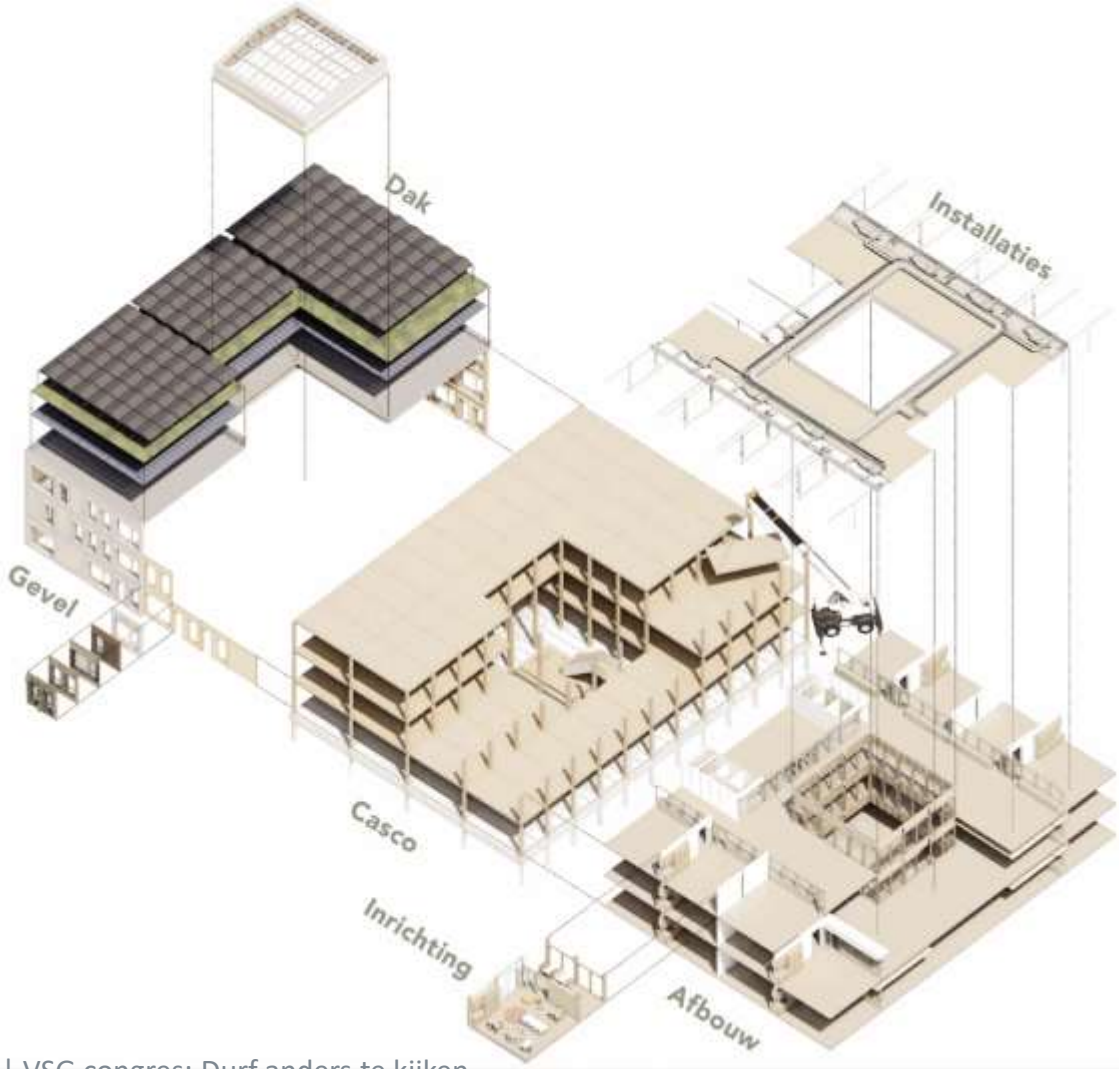
Gebouten staal, gelamineerd hout en aluminium gevels houden 40 tot 66 procent van hun waarde. Betonnen kolommen en binnenwanden vrijwel niets.

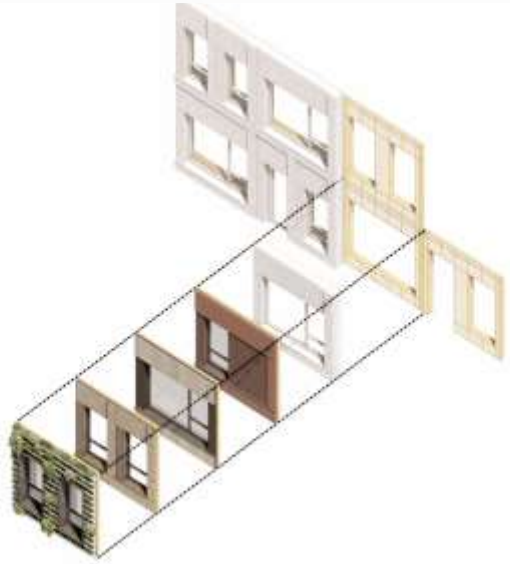
Elementen en modules

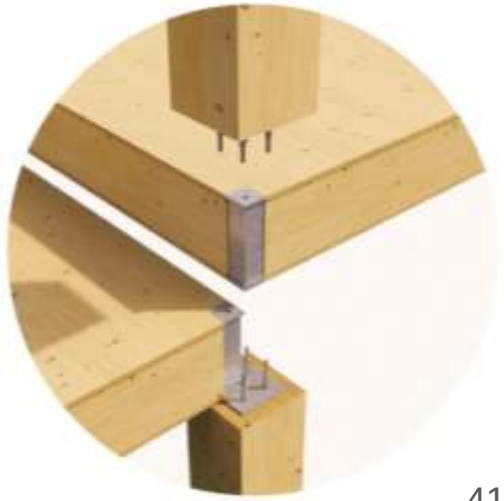
Alleen het HSB-binnenspouwblad komt nu als element in aanmerking. Voorbeelden van hele elementen of modules buiten het onderwijs zijn er nog niet.

Ontwerp bepaalt de restwaarde. Wie losmaakbaar bouwt, bouwt waarde op de balans.

Voorbeelden elementen bouw







Doe mee

Welk sportgebouw in uw gemeente komt als eerste in aanmerking?

Vorig jaar tekenden 30 partijen

Toen

Een concept, zonder institutionele steun en zonder praktische handvatten.

Nu

Commissie BBV positief, zeven adviesbureaus gaan rekenen en de accreditatie van bouwkostendeskundigen start.

Volgende stap

Van onderwijshuisvesting naar al het maatschappelijk vastgoed.

Programma Onderwijshuisvesting

vmv

ACCREDITATIE Circulaire Restwaarde

Van methodiek naar professionele standaard

SWECO

alba concepts

bbn Samen Oosterhoff

ARCADIS

Cirkelstad
GEEN AFVAL GEEN UITVAL

BRINK

Haskoning
Enhancing Society Together

igg bouweconomie.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap

VO RAAD

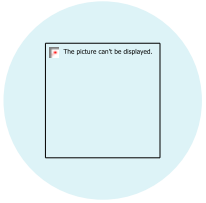
PO RAAD

VNG

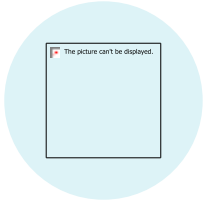
DOE MEE

Wat houdt u tegen?

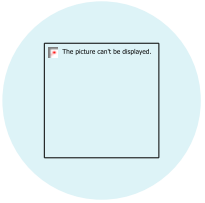
Roep het de zaal in. Daarna laten we zien wat circulaire restwaarde oplevert.



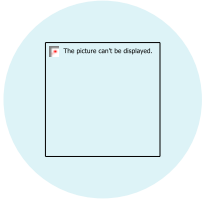
Sneller



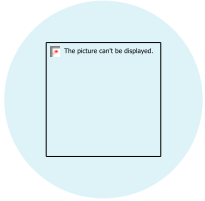
Toekomstbestendig



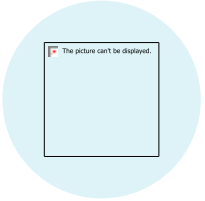
Circulair



Kostenefficiënter



Meer flexibel



Omarmd door de sector

Contact?

Bart Brink
Senior Programmamanager
Bart@tkibt.nl
06-55885393

Yael Aartsma
Lead opschaling
yael@tkibt.nl
06-82566072

Tijs Cuppen
Coördinator Leerlabs
Tijs@tkibt.nl
06-82854147

Cheimaa Aouni
Coördinator Ontwikkeltafels
Cheimaa@tkibt.nl
06-44046227

Robin Paalvast
Bestuurlijk aanjager
Robin@tkibt.nl
06-51444875

vmv Verduurzamingsaanpak Maatschappelijk Vastgoed