

P+
SPECIAL
Jaargang 20
Week 44 | 2021

Lidl Zero in Almere

Accountants Avans
taxeren circulariteit

Is dit circulaire gebouw straks **meer waard?**



Twee gebouwen van ABN AMRO aan de Amsterdamse Zuidas. Het traditioneel gebouwde hoofdkantoor. Daaronder Circl, het paviljoen waarvan de onderdelen later weer herbruikbaar zijn.

Wat is dit gebouw later waard?

Wat is meer waard? Een gebouw dat na gebruik gesloopt wordt? Of een gebouw dat uit elkaar gehaald kan worden, waarna alle onderdelen weer beschikbaar zijn voor de bouw? Het laatste, zou je zeggen. Zeker omdat grondstoffen alsnog schaarser en duurder zullen worden. Maar hoeveel meer waard dan? Studenten *Finance and Control* van Avans Hogeschool verkenden met betrokken partijen de circulaire bouwwereld. Hun conclusie: iedereen wacht op een overheid die regels opstelt. Opdrachtgevers, taxateurs, banken, accountants. Dan pas kun je beginnen te rekenen.

ACCOUNTANCY TAXATIE CIRCULAIRE BOUW

Wie weet hoeveel een gloednieuw kantoorpand over vijftig jaar waard is? Ga er maar eens aan staan, een financiële waarde een halve eeuw vooruit voorspellen. Geld zal minder waard zijn door inflatie, dus het pand zal daardoor duurder zijn. Misschien staat het pand wel in Amsterdam, waar de prijzen van onroerend goed als een vuurpijl in de lucht kunnen schieten? Bij circulaire gebouwen gelden totaal andere wetten. De opdrachtgever zet een circulair pand neer met de gedachte om dit later weer in onderdelen af te breken. Waarom anders alle hout en wanden zo construeren dat deze zonder schade weer losgemaakt kunnen worden? De materialen kunnen zo aan een tweede leven beginnen, misschien wel een derde of vierde. Duurzaamheid is hier het uitgangspunt, het anticiperen op schaarste aan grondstoffen in de toekomst. Maar ook voor een circulair pand geldt: wie durft te voorspellen hoeveel die ton aan houten balken in de toekomst waard zal zijn? Hoe groot zal de schaarste aan deze materialen dan zijn? Hoe hoog zullen de arbeidskosten zijn om het pand uit elkaar te halen? Het vergt een profetie als Nostradamus om hier antwoord op te kunnen geven. Toch zal iemand deze meerwaarde moeten gaan berekenen, om de meerwaarde van circulariteit in harde euro's uit te drukken. Maar wie? Een taxateur? Een bank? Een accountant? Een overheid? De laatste heeft zeker een belang, want de bouwsector speelt een cruciale rol in de transitie naar een circulaire economie. Naar schatting is de bouw in Nederland verantwoordelijk voor 50 procent van het grondstoffengebruik en 38 procent van de CO₂-uitstoot.

“Op dit moment wacht iedereen op iedereen”, constateert Sander van de Lagemaat (1998). Hij studeerde *finance & control* op Avans Hogeschool en schreef samen met zijn studiegenoot Joram Misbeek een afstudeeronderzoek over dit onderwerp: ‘Waarden en taxeren van materialen en producten voor de circulaire bouw’. Hij kan het weten, want samen met de Dutch Green Building Council organiseerde Van de Lagemaat een Community of Practice (CoP), een praktijkgemeenschap waarin al deze partijen aan tafel schoven. “Sommigen om hun kennis en ervaring te delen. Anderen meer om te luisteren, omdat ze gewoonweg nog aan het begin stonden.” Bij deze CoP kwamen modelontwikkelaars, taxateurs, financiers en accountants samen. Doel van Sander en Joram was om de eerste methoden en technieken te verkennen om een beter inzicht te krijgen in de restwaarde van een circulair gebouw. Het is een verslag van groot belang, omdat het haarscherp de keuzes schetst aan de vooravond van beslissingen die uit Brussel gaan komen. Op dit moment ligt er een voorstel om de Europese transparantie richtlijn over niet-financiële informatie (NFRD) aan te scherpen. De nieuwe richtlijn heet de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Wanneer deze wordt aangenomen zal de rapportageverplichting over milieu-, klimaat-, governance en sociale prestaties een stuk strenger zijn. Daarnaast wordt een accountantscontrole op de duurzaamheidscijfers verplicht gesteld. De

“Voorafnadenken over losmaakbaarheid en herbruikbaarheid leidt tot een vijfmaal hogere restwaarde aan het einde van de levensduur van een gebouw”

wet geldt vanaf januari 2023. Dat betekent dat bedrijven al vanaf volgend jaar (2022) moeten gaan rapporteren. De standaarden vanuit Brussel moeten dat jaar dan ook beschikbaar komen. Met de komst van deze verplichte CSDR krijgen accountants een grote rol bij de controle van de duurzaamheidsprestaties achteraf. Het betekent dat er protocollen ontwikkeld moeten worden voor de manier waarop accountants de externe controle moeten uitvoeren. Van de Lagemaat: “Het is dus niet aan de beroepsgroep zelf om invulling te gaan geven aan die standaarden of definities voor circulaire prestaties. Deze invulling moet komen van wetgevers dan wel standaardzitters die de autoriteit hebben om de controle te veranderen in wet- en regelgeving. In afwachting daarvan is het goed dat taxateurs, financiers en accountants alvast samenwerken om te komen tot een werkbaar consensus.”

Sander is nog herstellende van de marathon van Amsterdam, die hij een dag eerder liep. Zijn eerste. Het is wel een passende beeldspraak om circulair calculeren in de bouw hiermee te vergelijken. Op welk moment van zo'n lange afstandsrace bevinden we ons nu? Van de Lagemaat: “De eerste renners melden zich bij de start. Sommige hongerige bedrijven hebben de stad al wat verkend, maar het volledige parcours is nog niet bekend gemaakt. Het zijn nog allemaal losse stukjes routes en iedereen kent nog maar eigen stukjes. Dranghekken ontbreken ook nog. Dat moet de organisatie allemaal nog doen, de overheid. Je kunt moeilijk van start gaan en al lopende gaan uitzoeken wat het parcours is.”

Toch de finishlijn is er al wel, de doelstelling om de meerwaarde van circulaire gebouwen in de toekomst vast te leggen. En benaderingen van hoe de route gaat lopen zijn er ook. De twee studenten en Dutch Green Building Council wisten vier ontwikkelingsrichtingen zo ver te krijgen dat ze in grote lijnen hun meetmodellen prijsgaven. Opvallend daarbij is de praktische benadering van bbn adviseurs. Uitgevoerde praktijkcasussen van dit bureau tonen aan dat het voorafnadenken over losmaakbaarheid en herbruikbaarheid tot een vijfmaal hogere restwaarde aan het einde van de levensduur leidt. Hoe hoger de ‘losmaakbaarheid’ van het gebouw, hoe beter de materialen te hergebruiken zijn, hoe hoger de restwaarde van het gebouw is, zo stellen bbn adviseurs. De ontwerpfase is dus cruciaal voor de prijs die later gevraagd kan worden. Het is een denkwijze die taxateurs nu nog niet kennen, laat staan toepassen. “Dan moet ‘losmaakbaarheid’ gedefinieerd worden als roerend goed”, constateren de studenten. Onder roerende goederen wordt nu nog verstaan: alle zaken die zichzelf verplaatsen of verplaatst kunnen worden, mits ze niet aan een gebouw vastzitten.

TNO splitst in een eigen model ‘Residual Value Calculator’ de

WAT GAAT HET AFSTUDEERATELIER 'CIRCULAIRE ACCOUNTING' NOG MEER DOEN?

Volgend jaar organiseert het Lectoraat Sustainable Finance and Accounting van Avans opnieuw een afstudeeratelier rond het thema circulaire accounting in bouw. Deze keer wordt er samengewerkt met de gemeente Schiedam, New Horizon en Bouwend Nederland Brabant. Wederom zullen alle uitdagingen rond restwaarde centraal staan. Bijvoorbeeld de vraag hoe gebouwen zelf aange-merkt kunnen worden als een depot van materialen. Het is dus van belang te weten wanneer bepaalde producten en materialen er dus weer uitgehaald kunnen worden. Naast de EPG, de energieprestaties van gebouwen, krijgen we ook een materialenprestatie die gewaardeerd moet worden. Daarnaast moet er onderzocht worden of er op een andere manier afgeschreven kan worden als we gebouwen op een andere manier gaan waarderen vanwege de materialen die erin zitten. Die afschrijvingsmethode is echt een kwestie voor het technisch bureau van accountants, maar ook voor de standaardzetter.

- materialen uit op hergebruikswaarde op gebouw-, product-, en materiaalniveau. Dit levert inzicht in op de relatie tussen levensduur en restwaarde. Zo kan de restwaarde in een model van S. Brand uit 1994 (!) van een interieur al na 1 dag of 1 maand op 0 euro worden gezet. De plattegrond van een gebouw kan 3 jaar tot 30 jaar meegaan. De installaties in het gebouw 7 tot 15 jaar. De gevel 20 jaar. De constructie 30 tot 300 jaar. En de locatie, de grond waarop het gebouw staat, kan als 'oneindig' in de boeken komen te staan. In de Residual Value Calculator zet TNO daar de onderhoudskosten tijdens de levensduur bij, zoals onderhoud, herinrichting (refurbishment) en verkoopmarge. Vooral modulaire binnenwanden zijn volgens TNO wel 80 jaar houdbaar, wanneer ze goed worden onderhouden. Organisaties in de circulaire bouw zijn ook onderling al de nodige samenwerkingen aangegaan, om zo meer vaste grond onder de voeten te krijgen. Zo ontwikkelde Madaster, die het 'grondstoffenpaspoort' voor gebouwen in 2017 lanceerde, samen met Alba Concepts een manier om de recyclingwaarde op productniveau te voorspellen. Belangrijk uitgangspunt daarbij is terug te kijken (backcasting) naar de historische prijsontwikkeling van grondstoffen. In de financiële module van het grondstoffenpaspoort is dan te zien dat bijvoorbeeld staal sinds het begin van de metingen tot 2021 4,24 procent in waarde is gestegen. Deze lijn wordt doorgetrokken naar 2028 (forecasting) en gaat dus in dezelfde stijgende lijn verder. Voor metaal en aluminium gaat deze trendlijn dan echter weer omlaag. Voorspellingen worden ook gedaan door beurshandelaren op de London Metal Exchange, in de vorm van 'futurescontracten'. Deze gaan echter nooit zo ver de toekomst in als de levensduur van een gebouw. En wie kan het onvoorspelbare voorspellen? Een nieuw virus dat plotseling de economie van de hele wereld op zijn kop zet? Klimaatrampen die misschien wel sneller en heftiger zijn dan wetenschappers voorspellen en bijvoorbeeld hele delen van een land voor lange tijd onder water zetten? Lonen die door schaarste aan arbeidskrachten de kosten van demontage van een circulair gebouw veel duurder maken dan was geschat? Alba Concepts werkte ook met Copper8 samen aan een Excess Materials Exchange, een online platform dat vraag en aanbod

"De overheid kan een rol spelen bij het opzetten van een centrale marktplaats voor gebruikte bouwmaterialen"

van gebruikte bouwmaterialen bij elkaar brengt. Van de Lagemaat blijkt gecharmeerd te zijn van zo'n centrale marktplaats. In de scriptie schrijven de studenten van Avans: 'Een centrale (online) marktplaats voor bouwproducten en -materialen of het aan elkaar koppelen van bestaande (online) marktplaatsen voor tweedehandsbouwproducten, levert een overzicht van de waarde van materialen en producten op. Zo kan dit een benchmark zijn voor de bewijslast van de financier en taxateur. Belangrijk hierbij is dat de marktplaatsen voor iedereen toegankelijk zijn en de prijsbepaling transparant is. Daarnaast moet er een zekere massa gecreëerd worden. Op dit moment zijn er al diverse marktplaatsen, onder andere van sloopbedrijven'. Maar wat voor alle partijen in de opstartende circulaire bouw geldt, gaat zeker ook voor de sloopbedrijven op. Van de Lagemaat, diplomatiek: "Er lijkt weinig samenwerking of onderlinge transactie te zijn." Het is ieder voor zich, zo bleek uit een eerdere P+ Special. Sloopbedrijven zijn elkaars concurrenten, waarbij de goeden de slechten niet kunnen luchten omdat ze grondstoffen niet herwinnen maar laten verbranden. Dat kan goedkoper zijn, veroorzaakt marktbederf en vertraagt de circulaire praktijk in de bouw. De overheid moet daarom ingrijpen, constateren de studenten. 'De overheid kan voorwaarden creëren voor en eisen stellen aan een betrouwbare marktplaats. Denk bijvoorbeeld aan andere centrale markten waar de overheid wettelijk toezicht voor heeft geregeld, zoals effectenbeurzen. Een soortgelijke rol kan de overheid spelen bij het opzetten van een marktplaats voor circulaire producten en materialen. De overheid hoeft zich niet te mengen in de prijsbepaling als er genoeg vraag en aanbod is, waardoor de vrije marktwerking niet gehinderd wordt. De overheid kan wel de kaders stellen voor transparantie en het creëren van een gelijk speelveld'.

Tegelijkertijd moet er ook een einde komen aan het op elkaar wachten van taxateurs en banken, een klassiek kip en ei-probleem. Taxateurs hebben grote problemen om zich het concept van circulair bouwen en restwaarde eigen te maken. Het is een stuk complexer dan het taxeren van een 'traditioneel' gebouwd pand. Ook de tijdshorizon is iets waar taxateurs nog niet mee weten om te gaan. Van de Lagemaat: "Taxateurs geven aan dat zij het gebouw als geheel willen waarderen als onroerend goed. Zij willen bovendien niet verder vooruitkijken dan 15 jaar. Op het moment dat onderdelen vanwege hun losmaakbaarheid gedefinieerd worden als roerende goederen, verandert het taxatiemodel. Maar ik heb nog niet één taxateur ontdekt die daarop vooruit wil lopen. En dat levert vervolgens weer problemen op bij de bank, die pas een lening wil verstrekken wanneer er een taxatierapport is." De studenten suggereren een oplossing: "Er zouden afspraken gemaakt kunnen worden in de vorm van terugkoopcontracten van producten en materialen van een circulair pand." Maar dan nog zullen taxateurs moeten leren om deze roerende onderdelen apart te waarderen, en niet zoals nu als vast onderdeel van

De gloednieuwe circulaire supermarkt van Lidl in Almere-Oosterwold. Volledig energieneutraal en demonteerbaar, onder andere geïsoleerd met oude polo's van de medewerkers. Lidl Nederland wil in 2022 volledig klimaatneutraal zijn.



een gebouw. Die trapdelen van meranti moeten een tweede leven tegemoet en zijn niet bedoeld om te verbranden, zelfs niet als dit 'groene energie' oplevert.

Zou het niet handig voor de bouw zijn om met een vuistregel te gaan werken? Bijvoorbeeld: een circulair pand is 25 procent meer waard dan een traditioneel gebouwd pand. Van de Lagemaat: "Als je het over een vuistregel hebt, dan heb je het over een ideale situatie, zonder gradaties, die er in de werkelijkheid natuurlijk wel zijn. Maar je zou kunnen zeggen: wanneer die 25 procent extra niet wordt betaald, zou de overheid kunnen bijspringen met subsidies, om de circulaire bouwmarkt op gang te helpen. Als die markt er eenmaal is, en je gaat over de honderd transacties heen, gaan de taxateurs het circulaire model ook accepteren. Dat is nodig, want de banken gaan uit van die taxatierapporten. Dat maakt het nu ook moeilijk. Als jij voor je circulaire woning een lening van vier ton wil aanvragen, maar de taxateur vindt het niet meer dan drie ton waard, gaat de bank toch met de taxateur mee."

De prijzen in de bouw schieten omhoog, nu de werelddeconomie na de coronacri-

sis weer op gang komt. Staal, ijzer, hout, je betaalt er veel meer voor dan twee jaar geleden. "Een vriend van me is een huis aan het bouwen. Hij betaalt zich scheel. Alleen de materialen al worden met de week duurder. Daar zit bij circulair bouwen wel een addertje onder het gras. Circulair bouwen doen we voor een betere wereld. Je wilt de schaarse grondstoffen beschermen. Maar als we systemen bouwen waarbij we schattingen gaan maken wat die materialen waard zullen zijn over zoveel jaar, bestaat de kans dat je gaat redeneren: ik stop stiekem heel schaars materiaal in mijn gebouw, waarvan ik denk dat het over x-aantal jaren nog veel schaarser is. Als grote partijen zo gaan redeneren en bewust materialen gaan kiezen die nu al bijna op zijn, dan is het effect van circulair bouwen averechts." ■

Website

➤ [Expertisecentrum Sustainable Business Avans Hogeschool](#)

➤ MARLEEN JANSSEN GROESBEEK EN JAN BOM ➤ FOTOGRAFIE KRIS BOM EN P+ ➤ ART DIRECTION BUREAU BOUDEWIJN BOER EN STUDIO 10 ➤ UITGEVERIJ ATTICUS BV ➤ WWW.P-PLUS.NL