Cirkelstad
GEEN AFVAL GEEN UITVAL

BOUW EN TECHNIEK

Naar circulaire gebouwen die renderen

Eindhoven, 20 oktober 2026

Aanleiding & Doel

Waarom extra focus?

- De financiële sector heeft een **essentiële rol** in versnelling van de transitie naar een circulaire economie binnen de **bouw- en vastgoedsector**
- De belangrijkste barrière is dat **de bouwsector, overheden en de financiële sector een verschillende taal spreken**

Programma Circulair Financieren en Beleggen

Financierbaar en investeerbaar maken van circulaire oplossingen / -gebouwen in de bouw- en vastgoedsector, voor ontwikkelende en bouwende partijen

Programma Circulair Financieren & Beleggen

Drie paden

1 | Tools

- Circulaire Restwaarde
- Circular Scorecard Real Estate (CSRE)
- Circulaire Waardebepaling

2 | Financiële instrumenten

- Restwaarde in de businesscase
- Investeringsaftrek
- Rentekorting of andere kortingen

3 | Voorbeeld-projecten

- Opdrachtgevers/ bouwers/ ontwikkelaars
- Woningcorporaties
- Financiële instellingen
- Beleidsmakers

Cirkelstad
GEEN AFVAL GEEN UITVAL

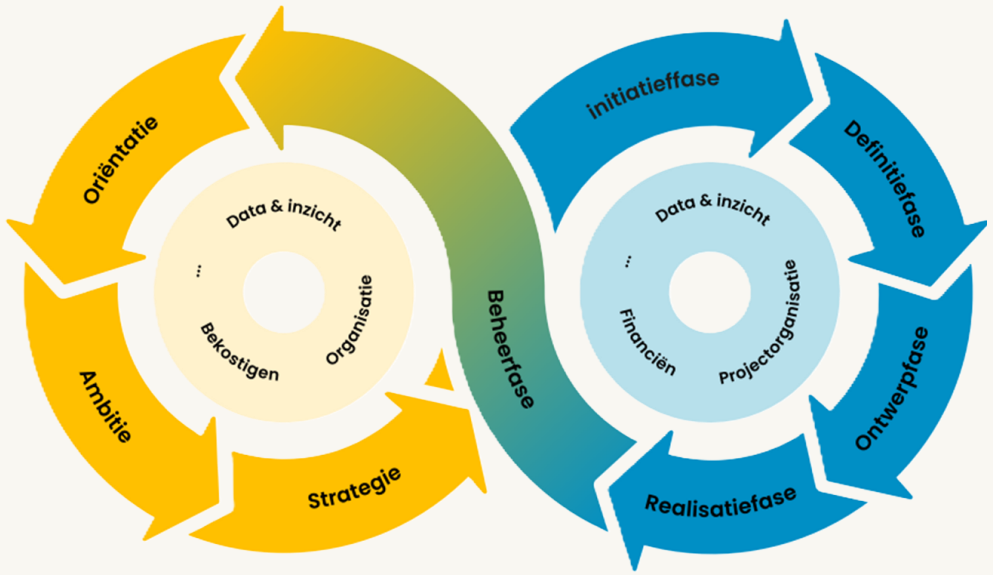
I.S.M.

vmv Verduurzamingsaanpak Maatschappelijk Vastgoed

Programma Onderwijshuisvesting

Circulaire restwaarde

De opgave



- De overgang naar een **circulaire economie**
- Enorme **opgave**: bijna **6.000 schoolgebouwen** in Nederland moeten nog worden **vervangen en verduurzaamd**
- Veel **vragen** over gebruik restwaarde
- Een uniforme **methodiek en specifieke berekeningen per gebouw**.

Voordelen circulair bouwen

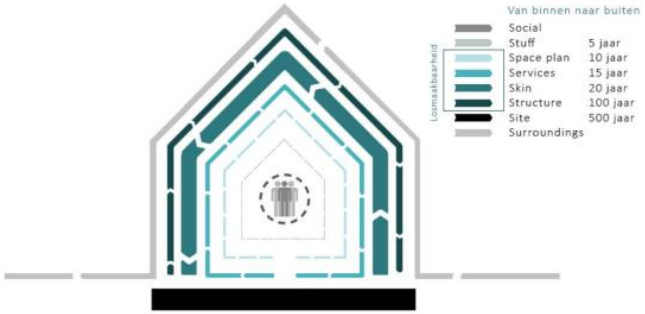
1. Lager grondstoffen verbruik

Reduce
Product minder, slimmer gebruiken en maken

Reuse
Levensduur van product en onderdelen verlengen (hergebruik, reparatie)

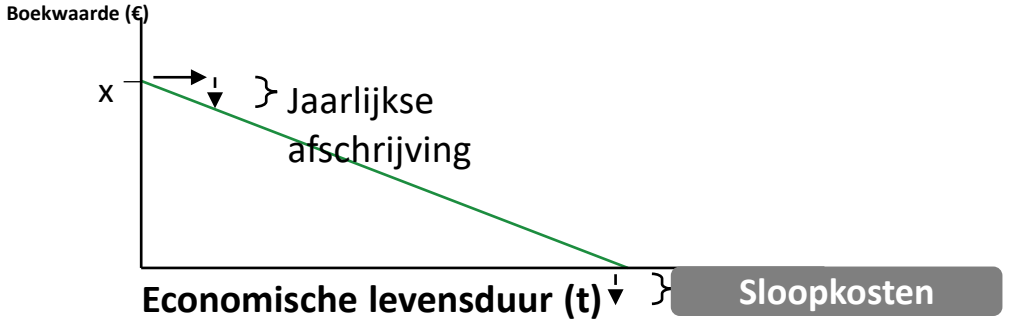
Recycle
Verwerken en hergebruiken van materialen

2. Flexibiliteit

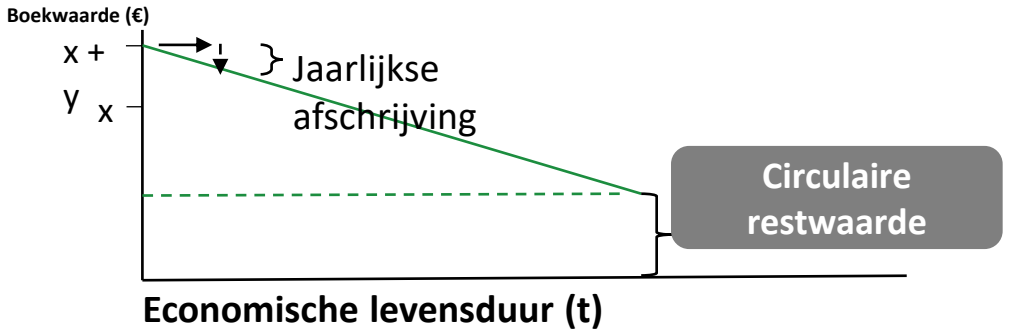


Effect op business case

Traditioneel – Lineair afschrijven naar restwaarde nihil



Circulair – Lineair afschrijven naar hogere restwaarde

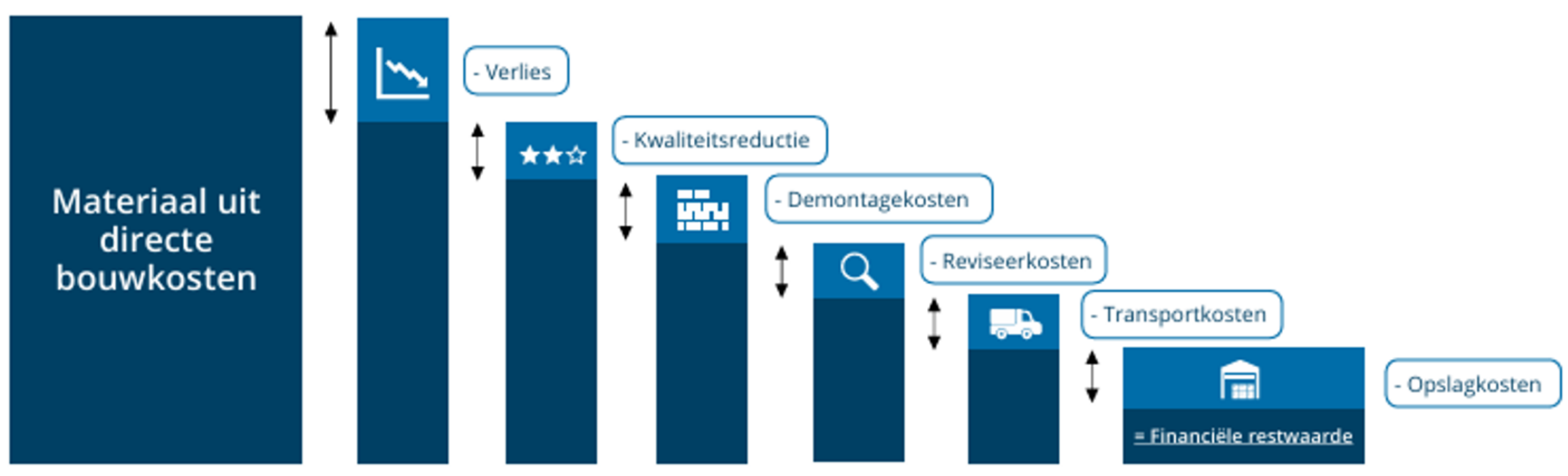


Cirkelstad GEEN AFVAL GEEN UITVAL

Programma Onderwijshuisvesting

vmv Verduurzamingsaanpak Maatschappelijk Vastgoed

De principes achter restwaarde



Mag het van de financiële sector en de overheden?

Zonder boekhoudkundige goedkeuring, geen Circulaire Restwaarde.

Commissie Besluit, Begroting en Verantwoording (BBV)

De Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants

Sector Decentrale Overheden / Werkgroep Decentrale Overheden Onderwijs

RESULTAAT
De methodiek wordt onderschreven door de accountants en is akkoord bevonden door de commissie Besluit Begroting en Verantwoording

Kan het?

Zonder gemeenten, geen circulaire gebouwen.

Financiële verordening moet het toestaan

Als opdrachtgever circulair bouwen

Hergebruik materialen na levensduur

En wie volgt hierna?

Binnen de sector

- Gemeente Rotterdam
- Leiden
- gemeente Hattem
- Den Haag
- Molenlanden
- ✖ Gemeente Amsterdam ✖ ✖
- GEMEENTE VEENENDAAL
- Gemeente Súdwest-Fryslân
- GEMEENTE SMALLINGERLAND

- Gemeente Leeuwarden
- gemeente Deventer
- GEMEENTE Arnhem
- GEMEENTE HEERENVEEN

Al in de gemeentelijke verordening opgenomen

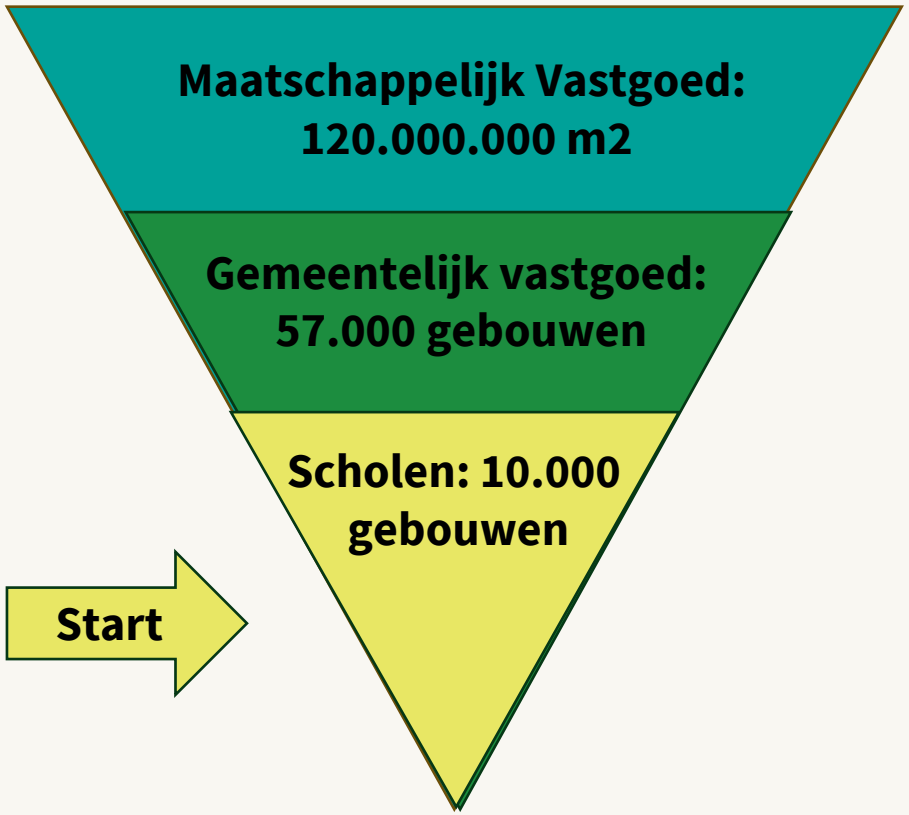
Circulaire restwaarde scholen: probleem opgelost?

Verduurzamingsopgave maatschappelijk vastgoed veel groter dan alleen scholen.

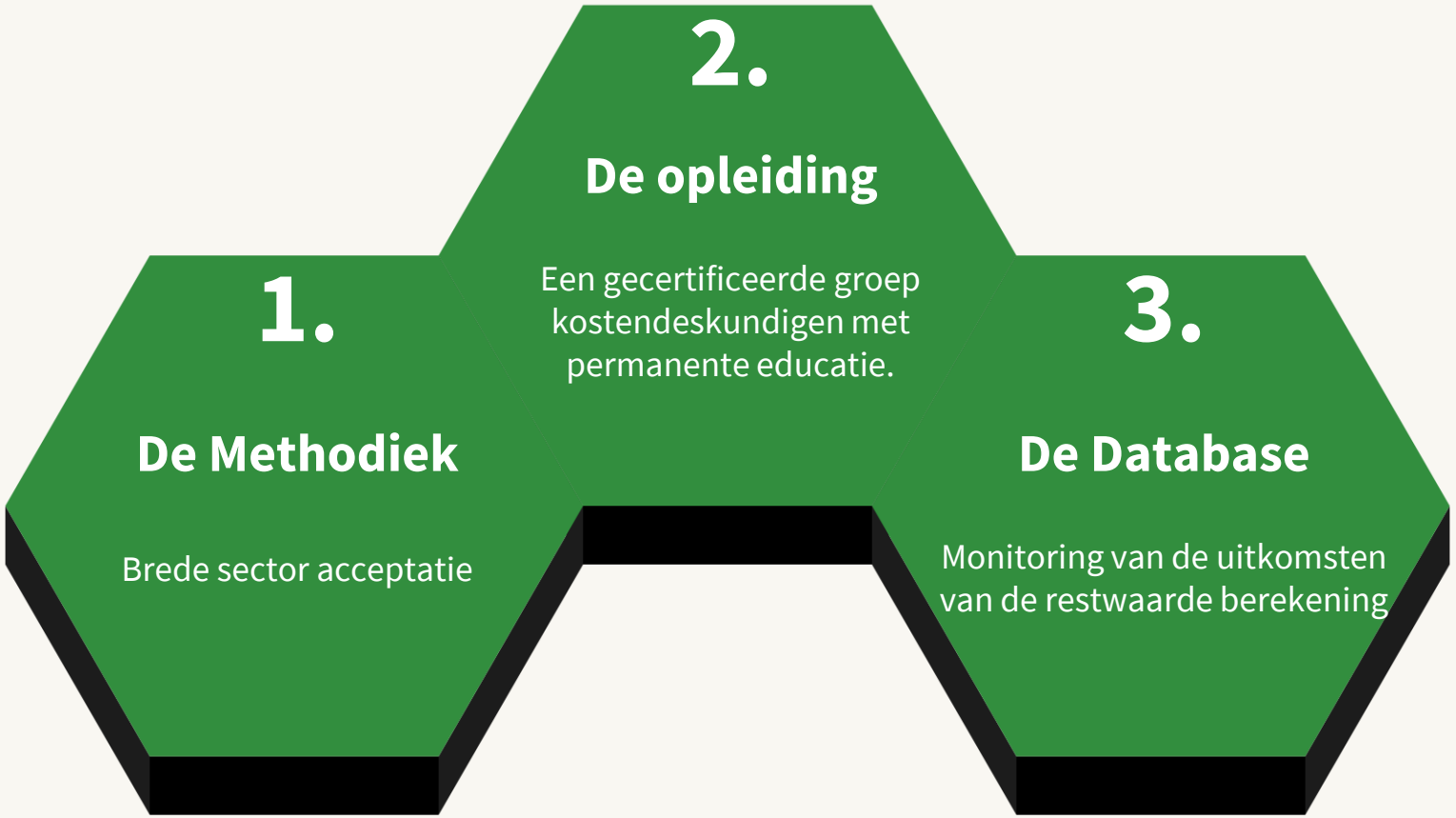
Om welke gebouwen gaat het dan:

- Ziekenhuizen
- Sportaccommodaties
- Zwembaden
- Bibliotheken
- Theaters
- Buurtcentra
- Jeugdcentra

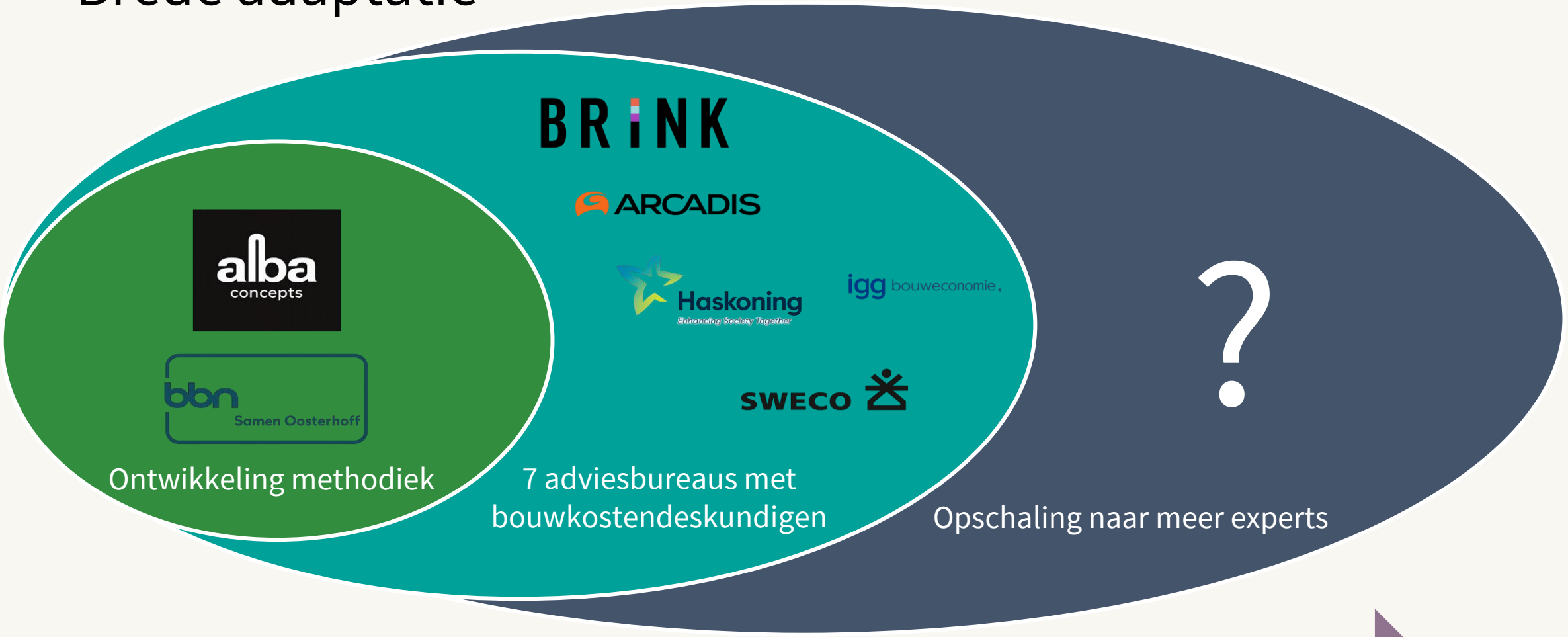
En nog veel meer



Doelstelling opleiding



Brede adaptatie



Van onderwijshuisvesting naar al het maatschappelijk vastgoed

Cirkelstad GEEN AFVAL GEEN UITVAL

Programma Onderwijshuisvesting

vmv Verduurzamingsaanpak Maatschappelijk Vastgoed

Tijdslijn

Cirkelstad
GEEN AFVAL GEEN UITVAL

Programma Onderwijshuisvesting

vmv Verduurzamingsaanpak Maatschappelijk Vastgoed

Cirkelstad
GEEN AFVAL GEEN UITVAL

Circulaire Scorecard Real Estate

Copper8

Wij stellen aan u voor … de CSRE

Wat meten we?

- Assessment op **gebouwniveau**
- **17 drivers met vragen** die beantwoord moeten worden
- Geeft een indicatie op de **circulaire kansen en lineaire risico's** van de circulariteit van een gebouw
- Combinatie van **technische** (2.3 adaptiviteit), **organisatorische** (4.1 ervaring consortium) en **financiële** (5.1 huur) indicatoren (TOF)

CSRE tool

Waarom deze aanpak?

- **Gebouwde omgeving ÉN financiële sector**
  - **Mix van** ketenpartners binnen **gebouwde omgeving** …
  - … en ook **mix van financiële instellingen**
- **Starten niet op nul**
  - **Voortbouwen op bestaande tools** (Circular Sector Scorecard) en **kennis** (Cirkelstad netwerk)
- **Digitale versie CSRE is gereed**
  - **Lancering** 22 juni 2026
  - Doel juni 2027: **minimaal 100 assessments**

Een mooie afspiegeling van beide ketens (CSRE)

Financiële- & bouwsector hebben gezamenlijk input geleverd

Positionering CSRE

We gaan zoveel mogelijk uit van bestaande structuren

International metrics / frameworks / standards

Level(s)
European framework for sustainable buildings

BREEAM
CODE FOR A SUSTAINABLE BUILT ENVIRONMENT
BRE GLOBAL

U.S. GREEN BUILDING COUNCIL
LEED
USGBC

EPBD

cradle to cradle

EU Taxonomy

wbcsd
CTI Circular Transition Indicators

Nationale raamwerken en rekeninstrumenten

Het Nieuwe Normaal

BCI BUILDING CIRCULARITY INDEX

VERDE

Circular Scorecard Real Estate

De Circular Scorecard | Real Estate

Waar werken we naartoe?

Inhoud: 5 thema's, 17 vragen

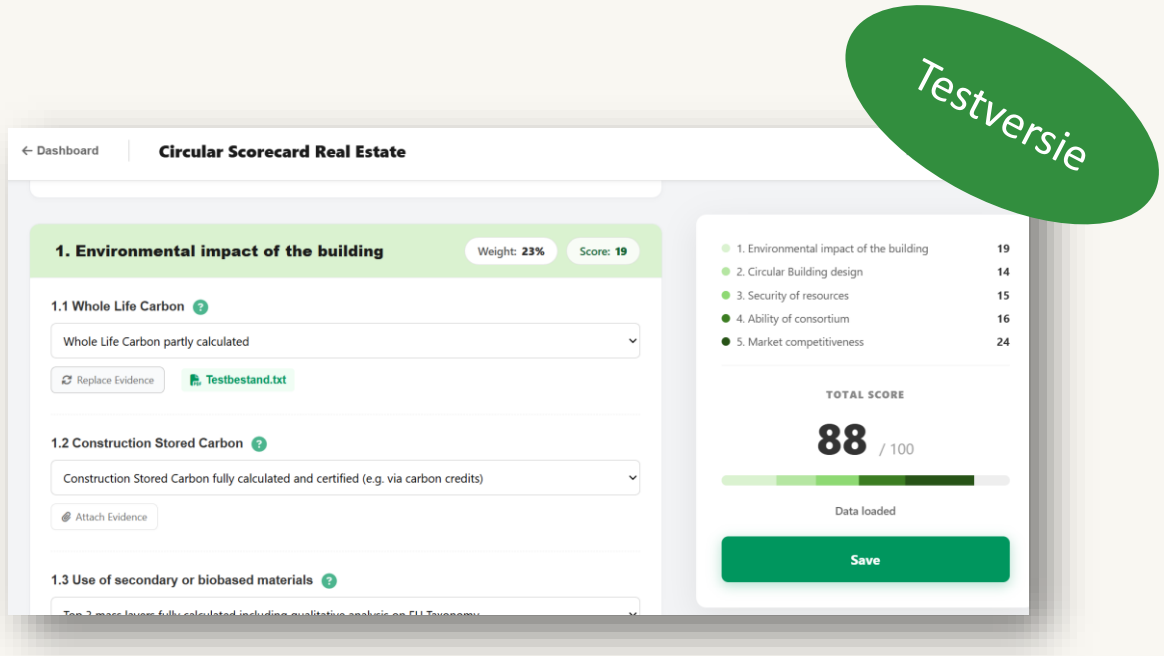
1. **Environmental Impact of the Building**
2. **Circulair Building Design**
3. **Security of Resources**
4. **Consortium**
5. **Market Competitiveness**

Uitkomst

- **Score 0-100**

Uitgangspunten

- Online, **publiekelijk beschikbare** tool
- Assessment op **gebouwniveau**



We hebben de tool inmiddels getest

Gebouwen gescoord via CSRE

ABN·AMRO

INVESTNL

grupo construcía

REDEVCO

Slokker Vastgoed

mHome
Building a world that leaves no one behind

NICE DEVELOPERS

Triodos Bank

EHA ector hoogstad architects

Verbouwing hoofdkantoor ABN AMRO – Amsterdam

Gemeentehuis Krimpenerwaard - Stolwijk

SAWA building - Rotterdam

Mariënburg - Bussum

mHome - Heumen

De Hallen – Amsterdam

Woningbouw – Groningen

Europe building – Sabadell (ES)

De Groene Afslag - Laren

Vier doelgroepen

Wie willen we bereiken?

#1 Opdrachtgevers, bouwers & ontwikkelaars

#2 Woningcorporaties

#3 Financiële instellingen

#4 Beleidsmakers

Vervolgstappen komend jaar

- Aan de slag met waardebepaling tool

Gezonde materialen	Aantal materialen met een certificaat gericht op gezonde materialen en binnenmilieukwaliteit	Eigenaar / Ontwikkelaar BREEAM onderdeel HEA02.3
Adaptief vermogen	Methode Adaptief Vermogen Gebouwen 1.0 DGBC	Eigenaar / Ontwikkelaar Rekentool Adaptief Vermogen
Losmaakbaarheid	Losmaakbaarheidsindex (%)	Eigenaar / Ontwikkelaar MPG
Hergebruikpotentie	Terugnameplicht	Eigenaar / Ontwikkelaar

- Doorontwikkeling restwaardemethodiek en Circular Scorecard Real Estate
- Start met concrete projecten met marktpartijen en overheden.

Wat betekent dit voor jullie

- Er komen steeds meer tools beschikbaar die jullie kunnen helpen bij het beter maken van de circulaire businesscase;
- Steeds meer financiële partijen begrijpen dit ook;
- Ook de overheid komt snel in beweging nu er tools komen om circulariteit echt meetbaar te maken;
- De komende jaren zullen de financiële voordelen van circulair bouwen dan ook een plek krijgen in projecten.

Kortom: geen reden meer om niet vanaf het begin van een project circulariteit mee te nemen als uitgangspunt voor ontwikkelingen of vernieuwbouw!