



Versnellingsadvies 2: Waardering en financiering

Werkgroep Waardering & Financiering

Inleiding

De circulaire bouweconomie krijgt pas echt vaart als circulariteit een plek krijgt in de waarderings- en financieringspraktijk. Hoe komen we tot een nieuwe manier van waarderen en financieren die niet alleen bij de *early adopters* maar ook bij de mainstream marktpartijen vertrouwd raakt? De werkgroep Waardering en Financiering heeft namens het Transitieteam Circulaire Bouweconomie in kaart gebracht welke ontwikkelingen op financieel gebied nodig zijn om de circulaire bouweconomie in versnelling te brengen. De belangrijkste conclusie van de werkgroep is dat er binnen het huidige financiële stelsel onvoldoende prikkels zijn om de bestaande lineaire bouwwereld om te vormen tot een circulair systeem. Er is een systeemverandering nodig, waarbij circulaire materialen, producten en bouwwerken een betere waardering krijgen. Op basis van dit uitgangspunt heeft de werkgroep een aantal aanbevelingen opgesteld. De aanbevelingen zijn bedoeld als denkrichtingen om in de toekomst verder uit te werken. Om echte stappen te kunnen zetten is hierbij van belang om ervaringen en kennis te delen om te voorkomen dat dingen dubbel worden gedaan.

Aanbevelingen

Aanbeveling 1: Neem circulariteit op in beoordelingskaders en risicomodellen voor project- en bedrijfsfinanciering

Banken en andere financiële instellingen zijn verplicht om duurzaamheidscriteria mee te wegen in de beoordelingskaders voor kredietverlening aan hun klanten. Klanten die beter presteren op het gebied van duurzaamheid krijgen een hogere waardering, wat kan leiden tot voordelen zoals een lagere rente. Op dit moment spelen circulaire criteria hierin een ondergeschikte rol; er zijn ook amper wettelijke voorschriften op dit gebied.

Het zou een belangrijke impuls betekenen als financiële instellingen circulariteit een zwaardere waardering meegeven in de kredietverlening, bijvoorbeeld door milieu- en CO₂-impact mee te nemen in hun beoordelingskader. Hierdoor worden marktpartijen gestimuleerd circulair te werken in de bouw- en realisatiefase van een bouwwerk, maar ook circulair te onderhouden en renoveren tijdens de gebruiksfase. Vanwege concurrentieregels is het financiële instellingen niet toegestaan





om hiervoor collectieve modellen te ontwikkelen, maar het is wel mogelijk om op hoofdlijnen afspraken te maken. De EU Taxonomie (zie aanbeveling 5) kan hierbij een belangrijke leidraad vormen. Uiteindelijk is het aan de financiële instellingen om dit verder in te vullen.

Ons advies is om in 2024 te komen tot:

- afspraken van de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) met de banken over het opnemen van circulariteit in beoordelingskader bij zowel project- als bedrijfsfinanciering. [Aan Nederlandse Vereniging van Banken, De Nederlandse Bank en de verschillende grootfinanciers \(Rabobank, ABN AMRO, ING, Triodos en ASN\)](#)
- verdere uitwerking van circulaire risicomodellen uit de Roadmap Circulair Financieren, waarbij specifiek de vertaling wordt gemaakt naar de gebouwde omgeving. [Aan Nederlandse Vereniging van Banken, De Nederlandse Bank en het opvolgende Transitieteam Circulaire Bouweconomie](#)

Aanbeveling 2: Weeg circulariteit mee in waardebeoordeling vastgoed

Voor het opstellen van de jaarrekening gebruiken marktpartijen verschillende verslagleggingsstandaarden. Voorbeelden hiervan zijn de IFRS, RJ of BBV, afhankelijk van het type organisatie. In de huidige boekhoudkundige regels wordt uitgegaan van een lineaire financiële benadering door af te schrijven naar nul (o.a. bij gemeentes en agentschappen zoals Rijksvastgoedbedrijf en Rijkswaterstaat) of wordt er gekeken naar een marktwaarde (o.a. woningcorporaties, bedrijven en instellingen). Er wordt op dit moment nog geen rekening gehouden met de eventuele impact van circulariteit.

In een circulaire economie moet en kan een circulair gebouw niet meer tot nul worden afgeschreven. Een circulair gebouw heeft namelijk een meerwaarde, bijvoorbeeld omdat het gemakkelijker is aan te passen naar andere functies of omdat het minder milieubelastend is voor de omgeving. Zo zijn er meerdere redenen waarom een circulair gebouw minder risico's oplevert en toekomstbestendiger is.

Daarnaast behouden de materialen en producten in een circulaire economie waarde, omdat ze kunnen worden hergebruikt. Circulaire gebouwen zijn zo veel mogelijk losmaakbaar zodat de producten en materialen een nieuwe bestemming kunnen krijgen. De toekomstige waarde van die producten en materialen kan nog oplopen naarmate de schaarste van bouwmaterialen, die we nu al dagelijks voelen, verder oploopt. Dit maakt het nog aantrekkelijker om producten en materialen in de cyclus te houden.





Het is van cruciaal belang om in het huidige systeem van afschrijvingen de financiële restwaarde – of beter gezegd de toekomstwaarde – van circulaire materialen, producten en bouwwerken voldoende erkenning te geven. Hiervoor is een systeemverandering nodig die circulariteit een grotere waarde toekent. Dit verbetert de businesscase voor circulair vastgoed aanmerkelijk en kan een belangrijke versnelling opleveren. In sommige marktsegmenten liggen al concrete kansen. Zo is het voor gemeentes al mogelijk om tot een financiële restwaarde af te schrijven.

Ons advies is om in 2024 te komen tot:

- Het verkennen bij Rijksopdrachtgevers naar hoe circulariteit verwerkt kan worden in de boekhoudkundige principes en hoe aan vrijkomende producten en materialen waarde wordt toegekend. Dit geeft inzicht in de toekomstwaarde en hoe die waarde meeweegt in de financiële systematiek en de investeringsbeslissingen. [Aan Rijksvastgoedbedrijf, Rijkswaterstaat en Ministerie van Financiën](#)
- Met de Autoriteit Woningcorporaties te verkennen hoe circulariteit een juiste plek kan krijgen in het Handboek Marktwaardering voor woningcorporaties. [Aan Autoriteit Woningcorporaties en Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties](#)
- Het met de commissie Besluit begroting en verantwoording (BBV) van de Vereniging Nederlandse Gemeenten komen tot een onderbouwde aanpak voor gemeenten, provincies en waterschappen om financiële restwaarde mee te mogen nemen. [Aan commissie BBV, NBA, gemeenten, provincies en waterschappen](#)

Aanbeveling 3 - Maak data circulaire gebouwen en secundaire producten inzichtelijk

Een belangrijk obstakel voor de waardebeoordeling van secundaire producten is het gebrek aan data. Waar de prijsontwikkeling van traditionele bouwproducten en -materialen tot decennia is terug te vinden, zijn deze gegevens voor hergebruikte producten tot nu toe amper inzichtelijk door het ontbreken van transacties. Daarnaast hebben bijvoorbeeld taxateurs onvoldoende data om circulariteit mee te nemen in hun taxaties van vastgoedobjecten. Voor de ontwikkeling van de circulaire economie is het van groot belang dat bij een verkoop van gebouwen ook de circulaire eigenschappen worden geregistreerd. Een goed startpunt is om de MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) te registreren bij alle transacties.

Ons advies is om in 2024 ervoor te zorgen dat:

- circulaire eigenschappen opgenomen worden in de belangrijkste transactiedatabase in de vastgoedsector. [Aan NRV, NVM, VBO en stichting Vastgoeddata](#)





- de onderliggende data van transacties van bestaande marktplaatsen worden gebundeld om inzicht te krijgen in transactiepreizen. [Aan het opvolgende Transitieteam Circulaire Bouweconomie](#)

Aanbeveling 4 – Stimuleer een lastenverschuiving zowel nationaal als Europees

Belastingen en heffingen worden historisch toegepast om publieke uitgaven te faciliteren. Naast de functie die belastingen hebben als inkomstenbron, kunnen ze ook worden ingezet om economische beslissingen en gedrag te beïnvloeden. Als we kijken naar circulair bouwen en circulair slopen zien wij in het huidige fiscale stelsel een aantal regelingen die de transitie naar een circulaire bouweconomie belemmeren. Om dit te veranderen, zouden een aantal prikkels kunnen worden ingebouwd die de circulaire bouw stimuleren, vanuit het principe 'de vervuiler betaalt'. Deze prikkels zijn onder andere een vermindering van BTW op hergebruik, het verschuiven van de belasting van arbeid naar materiaal en het beprijzen van CO₂. Het is belangrijk dat het transitieteam een aanjagende rol houdt op dit thema.

Ons advies is om voor 2024:

- aan de slag te gaan met de aanbevelingen zoals opgenomen in het onderzoek [Bouwen aan eerlijke belastingen. Aan het opvolgende Transitieteam Circulaire Bouweconomie en Ministerie van Financiën](#)

Aanbeveling 5: Sluit aan bij Europese regelgeving

Financiële markten kennen geen nationale grenzen. Banken en andere financiële instellingen bewegen zich in een Europese of mondiale markt en zijn aan internationale regels gebonden. Het is van belang om bij de inrichting van circulaire financieringsmodellen aan te sluiten bij Europese regelgeving.

Een voorbeeld is de EU Taxonomie, een classificatiesysteem dat een lijst van ecologisch duurzame economische activiteiten opstelt. Dit is een belangrijke leidraad voor bedrijven om te voldoen aan de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) van de Europese Unie. In de CSRD staat dat vanaf 2024 bedrijven verplicht worden te rapporteren over de impact van hun activiteiten op mens en milieu. De CSRD-richtlijn staat centraal in de Green Deal van de Europese Unie en moet zorgen voor meer transparantie over en betere kwaliteit van duurzaamheidsinformatie. Bedrijven moeten hierop rapporteren voor hun sociale jaarverslaggeving.





Het is aan de EU-lidstaten om de CSRD om te zetten in nationale wetgeving. De EU Taxonomie zou leidraad moeten zijn voor de beoordeling van circulaire aspecten in CSRD-rapportages van bedrijven.

