

# Agenda Stad

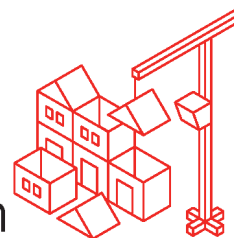
## City Deal Circulair en Conceptueel Bouwen

Samen bouwen aan de woningbouwopgave



City Deal

Circulair en Conceptueel Bouwen



---

Agenda  
Stad

## DEEL 1: PARTIJEN

1. het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden, namens deze: Fleur Spijker en Yvonne van Delft, wethouders hierna te noemen: Gemeente Leiden;
2. het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Den Haag, namens deze: Anne Mulder en Liesbeth van Tongeren, wethouders hierna te noemen: Gemeente Den Haag;
3. het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almere, namens deze: Jan Hoek, wethouder hierna te noemen: Gemeente Almere;
4. het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht, namens deze: Klaas Verschuure, wethouder hierna te noemen: Gemeente Utrecht;
5. het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leeuwarden, namens deze: Hein de Haan en Bert Wassink, wethouders hierna te noemen: Gemeente Leeuwarden;
6. het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijmegen, namens deze: Noël Vergunst, wethouder hierna te noemen: Gemeente Nijmegen;
7. het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amersfoort, namens deze: Fatma Koşer Kaya, wethouder hierna te noemen: Gemeente Amersfoort
8. het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dordrecht, namens deze: Rik van der Linden, wethouder hierna te noemen: Gemeente Dordrecht

Partijen genoemd onder 1 tot en met 8 ieder handelend in hun hoedanigheid van bestuursorgaan en hierna samen te noemen: Gemeenten;

9. Gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland, namens deze: Anne Koning, gedeputeerde, hierna te noemen: Provincie Zuid-Holland;
10. Gedeputeerde staten van de provincie Noord-Holland, namens deze: Zita Pels, gedeputeerde, hierna te noemen: Provincie Noord-Holland;
11. Gedeputeerde staten van de provincie Flevoland, namens deze: Jan-Nico Appelman en Cora Smelik, gedeputeerde, hierna te noemen: Provincie Flevoland;

Partijen genoemd onder 9 tot en met 11 ieder handelend in hun hoedanigheid van bestuursorgaan en hierna samen te noemen: de Provincies;

12. de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, K.H. Ollongren;
13. de Staatssecretaris van/voor Infrastructuur en Waterstaat, S. van Veldhoven;
14. de Minister/Staatssecretaris van/voor Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, C.J. Schouten;

Partijen genoemd onder 12 tot en met 14 ieder handelend in hun hoedanigheid van bestuursorgaan en hierna samen te noemen: het Rijk;

15. Dura Vermeer Divisie Bouw en Vastgoed te dezen vertegenwoordigd door Rob Steijn hierna te noemen: Dura Vermeer;
16. Van Wijnen te dezen vertegenwoordigd door Peter Hutten, hierna te noemen: Van Wijnen;

17. Bouwfonds Property Development te dezen vertegenwoordigd door Patrick Joosen, hierna te noemen: BPD;
18. ASN Bank te dezen vertegenwoordigd door Arie Koornneef, hierna te noemen: ASN Bank;
19. Madaster Services Netherlands B.V. te dezen vertegenwoordigd door Martijn Oostenrijk, hierna te noemen: Madaster
20. Sustainer Homes B.V. te dezen vertegenwoordigd door Gert van Vugt, hierna te noemen: Sustainer Homes
21. Sweco Nederland B.V. te dezen vertegenwoordigd door Eugene Grúter, hierna te noemen: Sweco;
22. ITMOOS te dezen vertegenwoordigd door Joost Hoffman, hierna te noemen: Itmoos;
23. New Horizon Urban Mining te dezen vertegenwoordigd door Michel Baars, hierna te noemen: New Horizon;
24. UC Architects B.V. te dezen vertegenwoordigd door Dennis Hauer, hierna te noemen: Urban Climate Architects;
25. Finch Buildings te dezen vertegenwoordigd door Reno Mol, hierna te noemen: Finch Buildings;
26. Cepezed projects B.V. te dezen vertegenwoordigd door Menno Rubbens, hierna te noemen: cepezed projects b.v.;
27. Rc Panels B.V. te dezen vertegenwoordigd door Carlos Klein, hierna te noemen: Rc Panels

Partijen genoemd onder 15 tot en met 27 hierna samen te noemen: Private Partijen;

28. Universiteit Utrecht, Urban Future Studio te dezen vertegenwoordigd door Maarten Hajer, hierna te noemen: Universiteit Utrecht, Urban Future Studio;
29. Hogeschool van Amsterdam te dezen vertegenwoordigd door Hanneke Reuling, hierna te noemen: Hogeschool van Amsterdam;
30. Hogeschool Utrecht te dezen vertegenwoordigd door Tineke Zweed hierna te noemen: Hogeschool Utrecht
31. The Green Village, TU Delft te dezen vertegenwoordigd door Marjan Kreijns, hierna te noemen: TU Delft;

Partijen genoemd onder 28 tot en met 31 hierna samen te noemen: Kennisinstellingen

32. Platform31 te dezen vertegenwoordigd door Hamit Karakus, hierna te noemen: Platform31;
33. Cirkelstad te dezen vertegenwoordigd door Rutger Búch, hierna te noemen: Cirkelstad;
34. De Bouwcampus te dezen vertegenwoordigd door Nynke Sijtsma, hierna te noemen: de Bouwcampus;
35. Stichting C-creators te dezen vertegenwoordigd door Wouter van Twillert, hierna te noemen: C-creators
36. iCircl te dezen vertegenwoordigd door Nico van Hoogdalem, hierna te noemen: iCircl
37. Netwerk Conceptueel Bouwen te dezen vertegenwoordigd door Klaas Droog hierna te noemen: Netwerk Conceptueel Bouwen
38. Holland Houtland te dezen vertegenwoordigd door Sandra Nap , hierna te noemen: Holland Houtland

Partijen genoemd onder 31 tot en met 38 hierna samen te noemen: Netwerk- en platformorganisaties

39. Aedes te dezen vertegenwoordigd door Jeroen Pepers, hierna te noemen: Aedes;

hierna allen gezamenlijk te noemen: Partijen.

## DEEL 2: CITY DEAL OP HOOFDLIJNEN

### Context Agenda Stad

Gemeenten, het Rijk, private partners, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en andere actoren werken samen aan groei, innovatie en leefbaarheid van steden. Agenda Stad bevordert deze samenwerking door actief met bekrachtigde partnerschappen steden te versterken en het concurrentievermogen en groeipotentieel van het Nederlandse steden netwerk te vergroten.

Betrokken partijen willen dit verwezenlijken door het sluiten van 'City Deals'. City Deals onderscheiden zich als instrument doordat ze:

1. een gezamenlijk ambitie formuleren ten aanzien van een of meerdere grote maatschappelijke opgaven;
2. agglomeratiekracht organiseren (massa/schaalvoordeel door samenwerking tussen en/of binnen stedelijke regio's);
3. betrokkenheid kennen van uiteenlopende private en publieke partijen (waaronder gemeenten en het Rijk);
4. innovatief zijn en gericht zijn op doorbraken en;
5. (inter)nationaal aansprekend en deelbaar zijn;

### City Deal Circulair en Conceptueel Bouwen

Nederland heeft de ambitie om toe te werken naar een volledig circulaire economie in 2050, waarbij in 2030 ons primaire grondstofverbruik met de helft is afgenomen. Daarnaast hebben we een hoge klimaatambitie: in 2030 moeten onze CO<sub>2</sub>-emissies met 49% zijn gedaald ten opzichte van 1990. Ook de woningbouwopgave is enorm, de komende jaren moeten een miljoen woningen worden gerealiseerd.

Vanwege de grote hoeveelheid materiaalverbruik – zo'n 40% van het totaal – en bijbehorende CO<sub>2</sub>-uitstoot in de keten – ook zo'n 40% - heeft de bouwsector een cruciale rol bij het halen van deze doelstellingen. De manier waarop we bouwen, de materialen waarmee we bouwen, de wijze waarop we met materialen omgaan - veel zal moeten veranderen onderweg naar een circulaire bouweconomie. Onze ambitie is om van de bouw een drijvende kracht te maken voor de circulaire economie.

Deze City Deal wil laten zien dat het grootschalig circulair en conceptueel bouwen van woningen niet ten koste gaat en mag gaan van snelheid en betaalbaarheid. Daarbij zijn er verschillende manieren om circulair bouwen in te vullen. Denk bijvoorbeeld aan bouwsystemen die demontabel en aanpasbaar zijn, en snel gerealiseerd kunnen worden. Aan het toepassen van biobased of hergebruik van bouwmaterialen. Of aan losmaakbare verbindingen, om gebouwen aan te kunnen passen en onderdelen aan het einde van de levensduur opnieuw te kunnen gebruiken. Zo bouwen we met een minimale milieu-impact, CO<sub>2</sub>-emissie en stikstofuitstoot, zowel nu als in de toekomst. Daarmee ontstaat een waardevolle gebouwvoorraad, waarin de waarde van componenten, onderdelen en materialen zo lang mogelijk behouden blijft.

## Doelen

De City Deal:

- a. formuleert een gezamenlijke ambitie rondom het circulair en conceptueel invullen van de woningbouwopgave, wat een significante bijdrage levert aan zowel het verlagen van de milieu-impact van de bouwsector als de transitie naar een circulaire bouweconomie;
- b. integreert de hoge ambities op het gebied van circulaire economie in de grote woningbouwopgave waar Nederland voor staat, en draagt expliciet bij aan de versnelling hiervan;
- c. bouwt voort op bestaande netwerken en initiatieven, waaronder de richting die is uitgezet door het Transitieteam Circulaire Bouweconomie, kennisdeling binnen het netwerk van Cirkelstad, Netwerk Conceptueel Bouwen, afspraken gemaakt binnen het Platform CB'23 en de strategische verkenning *biobased* bouwen vanuit het programma *Nederland van Morgen*.

Partijen willen door middel van een inspanningsverplichting met deze City Deal een bijdrage leveren aan de transitie naar een circulaire bouweconomie, met een focus op de woningbouwopgave.

De ambitie is dat **elk groot nieuwbouw- of transformatieproject (50+ woningen) dat wordt geïnitieerd, zo circulair en conceptueel mogelijk wordt gerealiseerd**. Daarbij gaat het om projecten waarbij nieuwe woningen worden gecreëerd, en geldt de project- en stadspecifieke context als randvoorwaarde. Onder 'zo circulair mogelijk' verstaan wij toepassing van circulaire bouwprincipes bij:

- **Het ontwerpproces:** ontwerpen op basis van inzichten van alle partijen in de bouwketen inclusief onderhoud en hergebruik om (rest)waarde van een gebouw te optimaliseren
- **De ontwerpprincipes:**
  - o **Detailering:** losmaakbaar en flexibele toepassing op basis van type verbinding, toegankelijkheid en levensduur
  - o **Materialisering:** toepassen van secundair materiaal, biobased materiaal, niet-toxisch materiaal en in de toekomst herbruikbaar materiaal.

## Focus City Deal

Binnen de City Deal ligt de inhoudelijke focus op de volgende drie thema's:

1. **Biobased bouwen**, waarbij de ambitie is om structureel meer biobased materiaal toe te gaan passen in woningbouwprojecten, en tevens beleidsmatig te verankeren en te stimuleren. 'Biobased materiaal' is hierbij materiaal dat CO<sub>2</sub> opslaat en hernieuwbaar is.
2. **Geïndustrialiseerd conceptueel bouwen**, waarbij de ambitie is om zoveel mogelijk nieuwbouwwoningen:
  - a. **Geïndustrialiseerd te laten produceren**, om de productie te versnellen, de kwaliteit van de woningen te optimaliseren en afval- en reststromen te minimaliseren tijdens de productie;
  - b. **Conceptueel te realiseren**, waarmee variatie mogelijk is in woningtype, -vorm en -stijl.
3. **Waarderings- en financieringsmodellen**, waarbij de ambitie is om circulair bouwen zo te gaan waarderen, dat de totale kosten en opbrengsten over de gehele levensduur – inclusief restwaarde en maatschappelijke kosten en baten – kunnen worden meegenomen in de financiering en waardering van vastgoed.

### **Experimenteren, leren en implementeren**

De aanpak in deze City Deal is projectgestuurd. Elke stad brengt een of meerdere bouwproject(en) in met de voor haar belangrijkste stakeholders. Het doel is om samen meters te maken en op te schalen met circulair en conceptueel bouwen door samen op te trekken, van elkaar te leren en kennis en voorbeelden te delen. Afgeronde projecten zijn de basis voor volgende projecten en geleerde lessen worden vertaald naar volgende projecten en lokaal, regionaal en landelijk beleid. Via de Europese Agenda Stad zal ook aangesloten worden bij Europese voorbeelden en praktijk. Partijen worden opgeleid en delen kennis via e-learning. Ook wordt er een online kennisplatform opgericht, waar kennis, inzichten en voorbeelden op een toegankelijke manier worden gedeeld met alle partners en overige geïnteresseerden: de Cirkelstad Academie.

De ambitie is om met het netwerk van overheden en overige partijen de gezamenlijke doelen te vertalen in structurele vraag naar circulaire bouwconcepten, met een nadruk op de drie genoemde thema's, zodat de markt in beweging komt en innovatieve bouwconcepten versneld kunnen worden gerealiseerd en opgeschaald.

### **Sustainable Development Goals**

De City Deal Circulair en Conceptueel Bouwen draagt bij aan de Sustainable Development Goals als internationale duurzaamheidsagenda. De City Deal sluit aan op de doelstellingen achter meerdere SDG's, waaronder *3. Good Health, 8. Good Jobs and Economic Growth, 9. Innovation and Infrastructure, 11 Sustainable Cities and Communities, 12. Responsible Consumption, 13. Climate Action* en *15. Life on Land*.

## DEEL 3: ROLLEN VAN BETROKKEN PARTIJEN

Deze City Deal wordt ondertekend vanuit verschillende soorten partijen. Iedere soort partij heeft daarbij een eigen rol en verantwoordelijkheid bij het concretiseren van deze City Deal.

**De Gemeenten** werken aan het toepassen van circulaire en conceptuele principes in hun woningbouwopgave. Daarbij spreken de gemeenten het volgende af:

- Inbrengen van een of meerdere woningbouwprojecten bij deze City Deal, als casus of referentie;
- Meenemen van in deze City Deal (doorontwikkelde) circulaire bouwprincipes (circulair ontwerpproces + circulaire ontwerpprincipes) bij gronduitgiften ten behoeve van grote woningbouwprojecten;
- Zoeken naar (fysieke) ruimte voor circulaire bouwconcepten, om op korte termijn de woningbouwproductie te kunnen versnellen, en het meenemen van interne stakeholders om conceptueel bouwen mogelijk te maken;
- Ruimte maken voor innovatie in bouwtrajecten als *launching customer* of door met ketenpartners af te spreken *start-ups* een plek te geven bij nieuwbouw;
- Auditen van circulaire en conceptuele woningbouwprojecten (na realisatie) op basis van de Samen Versnellen-methodiek (vanuit Cirkelstad), om te komen tot inzicht in de mate van circulariteit op verschillende aspecten, wat leidt tot een gezamenlijke aanpak en betrokken organisatie;
- Monitoren van gerealiseerde resultaten bij alle opgeleverde nieuwbouw- en transformatieprojecten, op basis van (i) de MPG van de gerealiseerde projecten; en (ii) de vermeden of opgeslagen CO<sub>2</sub> in *biobased* bouwmaterialen;
- Ophalen van informatie in bouwprojecten op het gebied van milieu-impact, materiaalsamenstelling en typen verbinding, gevat in een materiaal- of gebouwspaspoort.
- Maken van afspraken met woningbouwcorporaties over circulair conceptueel bouwen van hun woningbouwopgave.

**De Provincies** hebben een rol in de ruimtelijke inrichting en bijbehorend instrumentarium. Daarnaast bieden zij ondersteuning richting gemeenten. Daarbij spreken de provincies het volgende af:

- Vertalen van de lessen uit de City Deal naar de verschillende steden in de provincie, ook de steden die geen onderdeel zijn van de City Deal, inclusief het bieden van inhoudelijke ondersteuning en expertise aan steden om circulair en conceptueel bouwen te versnellen en tot het juiste instrumentarium te komen;
- Mogelijkheden verkennen over het maken van afspraken met regio's in de Woonakkoorden over circulair en conceptueel bouwen;
- Verkennen van de ruimtelijke mogelijkheden van productie van *biobased* grondstoffen voor de bouw in de provincie;
- Verkennen van de mogelijkheden van het sluiten van kringlopen van vrijkomend (bouw)materiaal;
- Verkennen van ruimtelijk instrumentarium om circulair en conceptueel bouwen te stimuleren.



**Het Rijk** creëert de randvoorwaarden om circulair en conceptueel bouwen van de woningbouw op te kunnen schalen. Daarbij spreken de betrokken departementen het volgende af:

- Evalueren van referentieprojecten, om te komen tot inzicht in hoeverre:
  - o de MPG verder kan worden aangescherpt in de bouwwetgeving;
  - o Bestaande wet- en regelgeving moet worden aangepast om circulair en conceptueel bouwen beter mogelijk te maken;
  - o Nieuwe normen, beleid en instrumentarium nodig zijn om circulair en conceptueel bouwen te stimuleren;
- Aanscherpen van wet- en regelgeving op basis van bovenstaande evaluaties om circulair en conceptueel bouwen te stimuleren, zonder dat dit ten koste gaat van de bouwkwaliteit;
- Ontwikkelen van randvoorwaarden voor nieuwe verdienmodellen voor het toepassen en de productie van *biobased* bouwmaterialen op (voormalig) landbouwgrond;
- Meenemen van circulaire ambities bij woningbouwontwikkelingen waar het Rijk op stuurt, bijvoorbeeld vanuit haar rol in de uitgifte van voormalige Rijksgronden;
- Waar mogelijk aansporen van *launching customers* vanuit inkoopfunctie om versnelling te geven;
- Ondersteunen vanuit nationale beleidsprogramma's van de betrokken departementen, waaronder het leveren van experts, incidentele financiële middelen op verdiepende deelthema's en/of agenderen van inzichten bij stuurgroepen of directies.

**Woningbouwcorporaties** hebben als opdrachtgever een belangrijke rol in het stimuleren van circulair en conceptueel bouwen. Zij spreken het volgende af:

- Delen van kennis, expertise en ervaringen op de drie thema's uit deze City Deal, om gezamenlijk de transitie naar circulaire en conceptuele nieuwbouw te versnellen;
- Het stimuleren van samenwerking en collectiviteit bij inkoop- en aanbestedingstrajecten (corporaties onderling en in de keten) om circulaire en conceptuele nieuwbouw te realiseren;
- Waar opportuun projecten uitvoeren op het gebied van circulaire en conceptuele nieuwbouw.

**Private partijen** hebben een belangrijke rol bij het daadwerkelijk realiseren van circulaire woningen. Zij spreken het volgende af:

- Delen van kennis, expertise en ervaringen op de drie thema's uit deze City Deal, om gezamenlijk de transitie naar een circulaire bouweconomie te versnellen;
- Samenwerken naar een meer circulair ontwerpproces, waarbij alle partijen vanuit hun expertise meedenken om zo circulair mogelijk te ontwerpen en te bouwen;
- Ontwikkelen van circulaire bouwconcepten, om de woningbouwproductie te versnellen en milieu-impact te verlagen;
- Hoogwaardig verwerken van alle vrijkomende bouwmaterialen bij slooprojecten, om waardeverlies van materialen te voorkomen;
- Ontwikkelen van nieuwe registratie, waarderings- en financieringsmodellen, om een circulaire businesscase te kunnen bepalen waarin ook maatschappelijke kosten en baten en toekomstige levenscycli in zijn meegenomen.

**Kennisinstellingen** hebben een belangrijke rol voor het leren, kennisdelen en kennisontwikkeling in dit samenwerkingsverband. Daarbij is ook het toegankelijk maken van kennis voor andere partijen van belang. Vanuit dat vertrekpunt spreken zij het volgende af:

- Reflecteren op de City Deal Circulair en Conceptueel Bouwen en de uit te voeren projecten;
- Dragen bij aan de brede kennisdeling binnen het samenwerkingsverband;
- Sluiten waar mogelijk aan met onderzoek op de werklijnen in de City Deal;
- Meenemen van circulair en conceptueel bouwen in onderwijs- en onderzoeksprogramma's;
- Onderzoeken van belemmeringen in opschaling van circulair en conceptueel bouwen, en vinden van oplossingen voor deze belemmeringen vanuit onderwijs en onderzoek;
- Het ondersteunen van private partijen, corporaties, en overheden bij de benodigde kennisontwikkeling in projecten indien (financieel) haalbaar en opportuun;
- - Stimuleren van innovaties in de gebouwde omgeving, door deze te koppelen aan toegepast- en praktijkonderzoek.

#### **Netwerk- en platformorganisaties**

- Zetten zich in voor kennisverspreiding en kennisdeling via het door hen opgebouwde netwerk;
- Bieden de mogelijkheid via de ontwikkelde platforms actief informatie over en voor de City Deal te delen;
- Platform31 zet zich in ter ondersteuning van Agenda Stad met betrekking tot de kwartiermakersfase van deze City Deal. Hiernaast draagt zij gedurende de looptijd bij via kenniscocreatie en –verspreiding en door inhoudelijke bijdragen aan Community of Practice- en themabijeenkomsten. Ook spant Platform31 zich in om relevante kennis- en leerervaringen vanuit de City Deal verder te verspreiden binnen haar netwerk, onder andere in G4, G40- en M50-verband, en om waar mogelijk / relevant verbindingen te leggen met haar eigen thema's en activiteiten.

## Deel 4: Inhoudelijke werklijnen

De City Deal richt zich op drie inhoudelijke werklijnen. Deze drie werklijnen worden hieronder toegelicht.

### Werklijn 1: Biobased Bouwen

**Binnen de werklijn biobased bouwen is de ambitie om structureel meer biobased materiaal toe te gaan passen in woningbouwprojecten, en dit tevens beleidsmatig te verankeren en te stimuleren. Het doel is om zo steeds meer hernieuwbare materialen toe te passen, uit een goed beheerde bron, die CO<sub>2</sub> opslaan en regeneratief zijn. Tevens is hierbij het doel om lichter te bouwen zodat minder transport nodig is en de bouw toe kan met elektrisch materieel.**

Het toepassen van biobased bouwmaterialen heeft meerdere baten, zowel maatschappelijk als voor de toekomstige gebruiker. Zo slaan biobased bouwmaterialen CO<sub>2</sub> op, die niet vrijkomt zolang deze in het gebouw zijn verwerkt. Op die locatie kunnen weer nieuwe bomen of andere gewassen groeien, die nieuwe CO<sub>2</sub> opslaan uit de atmosfeer. Een belangrijke voorwaarde voor biobased bouwen is het goed behouden van het areaal waar het 'gekweekt wordt' zodat de kwaliteit en biodiversiteit van dat areaal behouden blijft.

Voor gebruikers levert biobased bouw materiaal een gezonder binnenklimaat op, mede omdat het dampopen is. Door de biologische oorsprong van het materiaal draagt dit sterk bij aan het reduceren van het primaire materiaalverbruik. Daarnaast is biobased materiaal vaak lichter dan bijvoorbeeld beton of baksteen, wat drie grote voordelen heeft:

1. Materieel op de bouwplaats kan geëlektrificeerd worden, waardoor de uitstoot van zowel CO<sub>2</sub> als stikstof sterk dalen of zelfs tot nul worden teruggebracht;
2. Gebouwen kunnen eenvoudiger worden opgetopt, waarbij ook gebouwen op plekken met veel bodemverzakking kunnen worden opgehoogd.
3. Bouwelementen kunnen groter worden geprefabriceerd, waardoor minder tijd op de bouwplaats nodig is.

Netto levert biobased bouwen dus milieu-, tijd- en materiaalwinst op. Voorbeelden van projecten waar biobased bouwmaterialen zijn (of worden) toegepast zijn HAUT (appartementencomplex), De Warren (sociale woningbouw), Hotel Jakarta (hotel), Fien Wonen (corporatiewoningen), Urban Climate Architects (vervangende nieuwbouw), Circulair optoppen in Amsterdam en entreegebouw Floriade (Almere).

## Werklijn 2: Geïndustrialiseerd conceptueel bouwen

**Binnen de werklijn geïndustrialiseerd conceptueel bouwen is de ambitie om de bouw van woningen zo veel mogelijk te automatiseren maar toch diversiteit in woningen te kunnen garanderen. Door een veelheid aan materialisaties, inrichting en detaillering van woningen te automatiseren kunnen ze zowel industrieel worden geproduceerd als toch uniek blijven. Door te industrialiseren vergroten we de snelheid en de kwaliteit van de woningen. En we minimaliseren afval, bouwtijd en transport.**

Om de benodigde woningbouw te produceren, moet de productiesnelheid van woningen omhoog. Daarbij is de uitdaging dat de werkdruk bij traditionele bouwbedrijven hoog is, en de instroom van nieuwe arbeidskrachten laag. Prefabricage in fabrieken biedt een oplossing. Daarom is het doel om zo veel mogelijk nieuwbouwwoningen:

1. industrieel te laten produceren, om de productie te versnellen, de kwaliteit van de woningen te optimaliseren en afval- en reststromen te minimaliseren tijdens de productie;
2. flexibele indelingen te ontwerpen, om aanpassingen van gebruik tijdens de levensduur mogelijk te maken;
3. demontabel te bouwen, zodat elementen afzonderlijk herbruikbaar zijn of zelfs hele woningen verplaatst kunnen worden.
4. conceptueel te realiseren, zodat er veel variatie en maatwerk mogelijk blijft in woningtypes, vormen en -stijlen;

Als gevolg van de standaardisatie in maatvoering en de hogere productkwaliteit worden demontabele bouwconcepten mogelijk, waarmee ook toekomstig hergebruik van vrijkomende materialen mogelijk wordt. Daarmee wordt de basis gelegd voor een circulaire bouweconomie.

Voorbeelden van IFD-concepten in de woningbouw zijn onder meer het Fijn Wonen-concept (Van Wijnen), SustainerHomes, Finch Buildings, BB Block, MVDH, Ursem Modulaire bouwsystemen maar ook onderdelen als gevelpanelen (RC-Panels).

Samen met decentrale overheden en betrokken partijen wordt een plan van aanpak opgesteld voor het aanzienlijk vergroten van het aandeel innovatief gebouwde woningen in de komende jaren, Dit plan wordt in fase 1 opgeleverd.

## Werklijn 3: Waarderings- en financieringsmodellen

**Binnen de werklijn waarderings- en financieringsmodellen is de ambitie om circulair bouwen zo te gaan waarderen, dat de totale kosten over de gehele levensduur – inclusief maatschappelijke kosten en restwaarde – kunnen worden meegenomen in de investeringsbeslissing.**

Als onderdeel van de transitie naar een circulaire economie verandert ook de waardering van producten en materialen, en de waardering van gebouwen. Bovenop de financiële waarde van een gebouw ontstaat meer aandacht voor de restwaarde van onderdelen en materialen, en de maatschappelijke waarde – waaronder het minimaliseren van de maatschappelijke kosten.

Als gevolg van die andere kijk op waardering verandert ook de blik op financiering. Daarbij gaat het zowel om de financiering van aannemers en ontwikkelaars voor hun bouwprojecten, maar ook om de financieringsmodellen voor gronduitgiften vanuit steden. Dit vraagt om ontwikkeling van nieuwe financieringsmodellen, gebaseerd op een bredere waardering van vastgoed. Een voorbeeld hiervan is de Product as a Service-benadering.

Om toe te werken naar een nieuwe financierings- en waarderingssystematiek is het belangrijk om te gaan experimenteren met nieuwe financierings- en waarderingsmodellen. Centraal daarbij staat het ontwikkelen van een 'circulaire businesscase', waarbinnen de volgende zaken aanvullend worden meegenomen ten opzichte van een reguliere businesscase:

- 1. Meenemen levensduurkosten, inclusief onderhoud en restwaarde**, waarmee bij investeringen een integrale afweging kan worden gemaakt over de gehele levensduur van een gebouw.
- 2. Meenemen maatschappelijke kosten**, waarmee ook de externe kosten zoals milieueffecten worden meegenomen in afwegingen, bijvoorbeeld
- 3. Meenemen maatschappelijke baten**, waarmee ook gezondheidswinst van bewoners wordt meegenomen in afwegingen, bijvoorbeeld als gevolg van het toepassen van gezondere materialen.
- 4. Langere afschrijvingstermijnen**, vanuit de langere levensduur van producten en elementen.

## Deel 5: Proces en organisatie

### Inwerkingtreding en looptijd

Deze City Deal treedt in werking met ingang van de dag na ondertekening en eindigt op 16 december 2023, met een tussentijdse evaluatie eind 2022. De samenwerking kent de volgende fasen:

- Fase 1 (januari 2021 - maart 2021): betrekken missende partners, in kaart brengen cases en referentieprojecten, opstellen werkplan, organisatie en versterking van het netwerk. Stakeholderanalyse maken met doelen, bij deze analyse wordt opgehaald wat de ambities van de verschillende partijen zijn, wat zij nodig hebben van andere stakeholders om hun ambities waar te maken en wat ze te bieden hebben aan andere stakeholders.
- Fase 2 (eerste helft 2021): programmeren van inhoudelijke werklijnen.
- Fase 3 (2021): bijstellen en uitvoeren van het programma. Wederzijdse inspanningsverplichting bespreken op knelpunten die opgehaald zijn en simultaan onderling delen van kennis.
- Fase 4 (2022): bijstellen en uitvoeren van het programma en simultaan onderling en extern delen van kennis, evaluatie samenwerkingsverband en doorlooptijd
- Fase 5 (2023): implementatie en opschaling van de resultaten, extern delen van kennis.

De samenwerking tussen de ondergetekenden van de City Deal heeft betrekking op alle fasen, tenzij een Partij na de tussentijdse evaluatie besluit uit de samenwerking te stappen.

### Monitoring en evaluatie

De voortgang van de City Deal wordt jaarlijks geëvalueerd (met de evaluatie 2022 als fundamentele 'mid term review') door de projectleider in samenwerking met Agenda Stad. Monitoring van de uitvoering van de City Deal vindt plaats op drie niveaus:

1. op het niveau van de ervaring per deelnemende organisatie;
2. op het niveau van de concrete initiatieven en projecten;
3. op het niveau van de in Deel 2 genoemde doelen.

Op basis van deze evaluaties wordt het jaarprogramma voor het daaropvolgende jaar vastgesteld. Halverwege de looptijd wordt een rapportage opgesteld waarin de eerste inzichten en resultaten worden gedeeld. Hiernaast wordt in de rapportage vooruitgeblikt op de resterende looptijd en welke vervolgstappen genomen moeten worden om de resultaten uit de City Deal te verspreiden en uit te breiden.

### Organisatie

De organisatie van deze City Deal is als volgt geregeld:

#### Coördinatieteam

Het coördinatieteam bestaat uit een projectleider, inhoudelijke programmaleiders, een secretaris en een communicatiemedewerker. De projectleider wordt aangesteld door Agenda Stad en initiërende partijen in de voorfase van de City Deal. De projectleider is verantwoordelijk voor het goed verlopen van de City Deal. Hiernaast draagt de projectleider zorg voor het leggen van verbindingen tussen partijen, zowel binnen als buiten de dealpartijen. De projectleider stelt jaarlijks een werkplan, communicatieplan en begroting op dat wordt vastgesteld door het kernteam.

### **Kernteam**

In het kernteam zitten afgevaardigden van de Overheden in de City Deal. Het kernteam beslist over de begroting, de jaarplannen, houdt toezicht op de algemene voortgang en bewaakt de doelen. De kernteam leden hebben mandaat namens de directies binnen hun eigen organisaties.

Het kernteam overlegt vier keer per jaar, waarvan één keer een jaarlijkse open sessie voor alle deelnemende Partijen.

### **Bestuurlijk netwerk**

Overheden kunnen een directeur of wethouder plaatsen in het bestuurlijk netwerk van de City Deal. Dit zijn de ambassadeurs voor vernieuwing in het circulair en conceptueel bouwen. Zij brengen hun persoonlijke visie in en benutten hun netwerkkracht namens de City Deal naar buiten via commissies, stuurgroepen, congressen en andere landelijke podia. Via de eigen organisaties sturen ze de veranderingsprocessen aan. Het bestuurlijk netwerk wordt uitgenodigd voor een 'midterm' conferentie en een slotconferentie. Zij geven richting aan de ambitie van de samenwerking en sturing aan de verdiepende acties. Een a twee keer per jaar vindt een bestuurlijk event plaats voor de City Deal Circulair en Conceptueel Bouwen.

### **Financiering en inzet**

Overheden leveren bijdragen in natura en in financiële middelen. Alle Partijen maken gemiddeld 2 dagen per maand vrij voor werkzaamheden die voortkomen uit de City Deal en de Overheden dragen jaarlijks financieel bij met een basisbedrag conform onderstaande staffel.

#### ***De jaarlijkse basiskosten***

De basiskosten zijn verplicht per jaar gedurende de looptijd van de City Deal voor de deelnemende Overheden en voorzien in dekking van het coördinatieteam, verslaglegging, communicatie, conferenties en begeleiding van projecten.

De bijdragen voor gemeenten wordt vastgesteld op € 7.500,- per jaar.

De bijdragen voor provincies wordt vastgesteld op € 10.000,- per jaar.

De bijdragen voor departementen wordt vastgesteld op € 25.000,- per jaar

Tevens heeft BZK vanuit het interbestuurlijke programma Agenda Stad de opstartfase van deze City Deal eenmalig bekostigd voor € 30.000,-.

Betreffende ministeries spannen zich in om voor de City Deal relevante middelen en kennis in hun beleids- en kennisprogramma's te delen. Alle Overheden en Partners spannen zich in om indien nodig voor specifieke onderdelen of projecten gezamenlijk extra inzet te organiseren, en kansen te benutten bijvoorbeeld door gezamenlijk subsidies aan te vragen.

### **Communicatie**

Communicatie over de voortgang van de City Deal en van de projecten die er deel van uitmaken, is een taak die binnen de City Deal belegd wordt binnen het coördinatieteam. Zij zorgen voor een communicatiestrategie als onderdeel van het werkplan en voeren dat uit. Partijen kunnen met in achtneming van de huisstijl en in overleg met het coördinatieteam communiceren over de activiteiten van de City Deal. Het interbestuurlijke programma Agenda Stad van BZK ondersteunt de City Deal met haar communicatie. Dit gebeurt onder andere via de website [www.agendastad.nl](http://www.agendastad.nl).

## **Slotbepalingen**

### **Uitvoering in overeenstemming met Unierecht**

De afspraken van deze City Deal worden in overeenstemming met het recht van de Europese Unie uitgevoerd in het bijzonder voor zover de afspraken vallen onder de werking van de Europese regels met betrekking tot aanbesteding, mededinging, staatssteun en technische normen en voorschriften.

### **Gegevenswisseling**

1. De in het kader van (de uitvoering van) deze City Deal uitgewisselde dan wel uit te wisselen informatie is in beginsel openbaar. Indien een Partij verzoekt om geheimhouding zullen de overige Partijen deze informatie in beginsel geheim houden en deze geheel noch gedeeltelijk aan enige derde bekendmaken, behoudens voor zover een verplichting tot openbaarmaking voortvloeit uit de wet, een rechterlijke uitspraak of deze City Deal.
2. Partijen dragen er zorg voor dat concurrentiegevoelige en/of privacy gevoelige informatie uitsluitend wordt gedeeld voor zover dit in overeenstemming is met de relevante internationale, Europese en nationale wettelijke kaders. Zij kunnen hiertoe nadere afspraken vastleggen.

### **Wijzigingen**

1. Elke Partij kan schriftelijk verzoeken deze City Deal te wijzigen. De wijziging behoeft de instemming van alle Partijen.
2. Partijen treden in overleg binnen 6 weken nadat een Partij het verzoek heeft kenbaar gemaakt aan de projectleider en secretaris. De projectleider informeert de overige Partijen over de voorgestelde wijziging en vraagt hen om instemming.
3. Nadat alle Partijen aan de projectleider en secretaris kenbaar hebben gemaakt in te stemmen met het verzoek tot wijziging wordt de wijziging en de verklaringen tot instemming als bijlage aan deze City Deal gehecht.

### **Opzegging**

1. Elke Partij kan de City Deal met inachtneming van een opzegtermijn van 3 maanden schriftelijk opzeggen, voor het eerstvolgende kalenderjaar van de samenwerking, indien een zodanige verandering van omstandigheden is opgetreden dat deze City Deal billijkheidshalve op korte termijn behoort te eindigen. De opzegging moet de verandering in omstandigheden vermelden.
2. Wanneer een Partij deze City Deal opzegt, blijft de deal voor de overige Partijen in stand voor zover de inhoud en de strekking ervan zich daartegen niet verzetten.
3. Ingeval van beëindiging van de City Deal krachtens opzegging is geen van de Partijen jegens een andere Partij schadelijkt.

### **Toetreding nieuwe partijen**

1. In overeenstemming met alle Partijen kunnen anderen tijdens de looptijd van de City Deal als nieuwe partijen toetreden tot deze deal.
2. Het schriftelijke verzoek tot toetreding met daarbij de concrete bijdrage aan de City Deal wordt gericht aan de projectleider en de secretaris. De projectleider informeert Partijen en vraagt hen om instemming.
3. Zodra alle Partijen aan de projectleider kenbaar hebben gemaakt in te stemmen met het verzoek tot toetreding, ontvangt de toetredende partij de status van Partij van de City Deal en gelden voor die partij de voor haar uit de deal voortvloeiende rechten en verplichtingen.



4. Het verzoek tot toetreding en de verklaringen tot instemming worden als bijlagen aan de City Deal gehecht.

#### **Nakoming**

Partijen komen overeen dat de nakoming van de afspraken in de City Deal niet in rechte afdwingbaar is.

#### **Counterparts**

De City Deal kan worden ondertekend door Partijen in verschillende exemplaren, die samengevoegd hetzelfde rechtsgevolg hebben alsof deze is ondertekend door alle Partijen in één exemplaar.

#### **Citeertitel**

Deze City Deal kan worden aangehaald als City Deal Circulair en Conceptueel Bouwen.

#### **Inwerkingtreding en looptijd**

Deze City Deal treedt in werking met ingang van de dag na ondertekening door alle Partijen en eindigt op 16 december 2023. Partijen treden uiterlijk twee maanden voor de in het eerste lid genoemde datum in overleg over voorzetting van deze City Deal.

#### **Periodiek overleg**

Over de voortgang van de City Deal voeren Partijen periodiek overleg.

#### **Openbaarmaking**

1. Deze City Deal zal net als andere City Deals openbaar worden gemaakt door publicatie in de Staatscourant, waardoor anderen kennis kunnen nemen van de City Deals.
2. BZK rapporteert over de Agenda Stad, alsmede de hieruit voortvloeiende City Deals naar de Tweede Kamer van de Staten-Generaal.



City Deal

Circulair en Conceptueel Bouwen



---

**Agenda**  
**Stad**

Plaats:

Datum:

Organisatie:

Naam:

Handtekening: