

## Raadsvoorstel

### Onderwerp

Beleid circulair bouwen

### Portefeuillehouder

Wethouder Zwart

### Voorstel ingediend door

Stijn van Liefland, svliefland@delft.nl, Sebastiaan Knepper, sknepper@delft.nl

### Registratienummer

6323818

### Datum

2 december 2025

### Concept-besluit(en)

De raad besluit:

- “De circulaire bouwstandaard van Delft” vast te stellen en 3 maanden na vaststelling in werking te laten gaan.

### Waarom nu?

In 2015 heeft het College het beleid duurzaam bouwen vastgesteld. De afgelopen jaren zijn er diverse ontwikkelingen geweest die aanleiding geven om de prestatie-eisen uit dit beleid te herzien. De klimaatproblematiek wordt steeds urgenter, de kans dat Nederland de doelen uit het Parijs-akkoord haalt is klein. Op nationaal niveau zijn de energieprestatie-eisen voor nieuwbouw flink aangescherpt. Hiermee is de CO<sub>2</sub> uitstoot tijdens de gebruiksfase van nieuwe gebouwen fors verlaagd. De CO<sub>2</sub> als gevolg van het bouwen (grondstofwinning, verwerking en de bouw zelf) is echter onveranderd gebleven en inmiddels groter dan de CO<sub>2</sub> uitstoot tijdens het gebruik. Het is van belang dat we ook deze uitstoot meenemen in ons beleid.

### Inhoud

Delft geeft met de “Routekaart Delft klimaatneutraal 2050” en de visie “Op weg naar een circulair Delft in 2050” richting aan onze ambities. Kortgezegd, minder CO<sub>2</sub> uitstoot, minder grondstoffen gebruiken en verantwoorde grondstoffen gebruiken. In het voorgestelde nieuwe beleid “De circulaire bouwstandaard van Delft” maken we deze ambities concreet. We beschrijven welke hoofddoelen we hebben met circulair bouwen, met welke indicatoren we dit gaan meten en wat per indicator de prestatie-eisen zijn. Met dit beleid geven we bouwende partijen in Delft een extra ambitie mee t.o.v. landelijke en Europese wet- en regelgeving. De extra ambities uit het oude beleid, “Herijking duurzaam bouwen beleid” worden ingetrokken.

Het traject om tot dit nieuwe beleid te komen heeft de gemeente gecombineerd met het uitwerken van de ambitie om de Kop van de Buitenhof circulair te ontwikkelen. Het beleid is van toepassing op nieuwbouw en renovatie van gebouwen.

De gemeente ziet dat een deel van de markt klaar is om circulair te bouwen. De rest van de markt moet uitgedaagd worden om stappen te zetten. De gemeente wil hier de aanjager in zijn, door prikkels te geven aan de markt. Dat kan één gemeente niet alleen. Daarom gebruikt Delft een methodiek als uitgangspunt die ook door andere overheden in onze regio en marktpartijen wordt omarmd, namelijk Het Nieuwe Normaal.

Het voorgestelde beleid heeft drie hoofddoelen:

- Minimaliseren van de CO<sub>2</sub> uitstoot van materialen en gebouwen
- Minimaliseren van het gebruik van nieuwe eindige grondstoffen
- Bewust bouwen voor de toekomst

Deze hoofddoelen zijn uitgewerkt in indicatoren en per indicator een prestatie-eis. Hierbij hebben we rekening gehouden met de volgende randvoorwaarden:

1. Betaalbaarheid
2. Aansluiting bij andere gemeente, regionale en landelijke ontwikkelingen
3. Geen vertraging van de bouw, en indien mogelijk een bijdrage leveren aan versnelling
4. Geen strijdigheid met bestaand beleid op andere thema's
5. Sturen op doelen, niet op maatregelen.

Met de indicatoren en de prestatie-eisen sluiten we aan bij "Het Nieuwe Normaal". Een door marktpartijen, overheden en experts gezamenlijk opgestelde 'nieuwe standaard' voor circulair en energiezuinig bouwen. Deze standaard is gebaseerd op projecten die recent zijn gebouwd, daardoor weten we dat dit uitvoerbaar is.

Naast prestatie-eisen die betrekking hebben op de wijze van bouwen is ook een afwegingskader voor slopen opgesteld. Doel van dit kader is dat er bij elk project waar sloop wordt overwogen een aantal stappen doorlopen wordt om te bepalen of er geen alternatief is voor sloop.

De indicatoren en prestatie-eisen zijn besproken binnen de gemeentelijke organisatie, met projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties. De conclusie uit deze gesprekken was dat de prestatie-eisen ambitieus maar uitvoerbaar zijn.

Op hoofdlijnen zijn dit de situaties waarbij dit beleid van toepassing is.

1. Wanneer de gemeente opdrachtgever is, worden eisen en ambities voor circulair bouwen opgenomen in het programma van eisen en in aanbestedingscriteria. Daar bovenop kunnen partijen worden uitgedaagd om hogere ambities te realiseren.
2. Wanneer de gemeente grond uitgeeft aan private partijen, gelden de prestatie-eisen uit dit beleid als minimumniveau. Deze eisen vormen de basis voor het programma van eisen, waarop ontwikkelaars zich bij inschrijving vastleggen. Daar bovenop kan de gemeente extra ambities opnemen in de gunningscriteria, zoals bij de Kop van de Buitenhof.
3. Bij projecten met een wijziging van het bestemmings- of omgevingsplan kunnen de prestatie-eisen worden vastgelegd in een Plan Uitwerkingskader (PUK) of in plandocumenten zoals een masterplan. Deze eisen worden vervolgens privaatrechtelijk geborgd via een anterieure overeenkomst.
4. Voor projecten die binnen het geldende plan passen, toetst de gemeente alleen op planregels en het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL). De mogelijkheden om dit soort projecten te beïnvloeden zijn beperkt tot stimuleren en inspireren. Dit doen we bijvoorbeeld door voorbeeldprojecten aan te leveren en initiatiefnemers in contact te brengen met experts.
5. Tot slot worden met woningcorporaties prestatieafspraken gemaakt, waarin dit beleid de basis vormt voor circulaire ambities binnen de jaarlijkse afspraken.

Een belangrijke vraag die vaak ter sprake komt zijn de meerkosten van circulair bouwen. Vaak zijn er meerkosten voor bouwprojecten met een hoge circulaire ambitie. Deze meerkosten liggen veelal tussen de 2 en 7% en zijn voor de initiatiefnemer. De exacte meerkosten zijn afhankelijk van de ervaring van de bouwer. Bij bouwbedrijven met veel ervaring zijn de meerkosten lager. In zijn algemeenheid kunnen we zeggen dat door schaalvergroting en meer ervaring in de markt de meerkosten steeds verder zullen dalen.

De ambities uit dit beleid gelden ook bij nieuwbouw en renovatie van gemeentelijk vastgoed zoals scholen en buurthuizen wat kan leiden tot hogere investeringskosten. Circulair bouwen kan ook leiden tot een hogere restwaarde aan het einde van de levensduur, waarmee financiële voordelen ontstaan. In het raadsvoorstel waarin een investeringsbeslissing wordt genomen wordt de hoogte van de eventuele restwaarde voor de raad gemotiveerd onderbouwd.

In het hoofdstuk borging, implementatie en toetsing geven we aan hoe we ervoor zorgen dat dit beleid ook tot het gewenste resultaat leidt:

- We bieden een reikende hand om initiatiefnemers op weg te helpen
- We leggen prestatie-eisen vast in gunningscriteria, overeenkomsten, contracten, en andere afspraken
- We toetsen of onze prestatie-eisen gerealiseerd worden

- We monitoren de mate waarin aan de prestatie-eisen wordt voldaan en stellen het beleid zo nodig bij in 2028.

Het beleid laten we vaststellen door de gemeenteraad. De prestatie-eisen uit het beleid gaan 3 maanden na vaststelling van het beleid in. De prestatie-eisen gelden niet voor projecten waarvoor al voor de ingangsdatum afspraken zijn gemaakt over ambities voor circulair bouwen.

### **Wat verandert er?**

Na vaststelling van het beleid heeft Delft een nieuw pakket aan eisen voor duurzaam bouwen, "De circulaire bouwstandaard van Delft". Dit moet uiteindelijk leiden tot een hoger niveau aan circulair bouwen in Delft. Hiermee levert Delft een bijdrage aan het verlagen van de CO<sub>2</sub> uitstoot en het verminderen van het gebruik van grondstoffen.

### **Beleidskaders**

Het betreft lokaal beleid. Dit beleid is een concrete uitwerking van één van de speerpunten uit de visie "Op weg naar een circulair Delft in 2050", namelijk "flexibele en circulaire burgerlijke en utiliteitsbouw". Het betreft tevens een herijking van het beleid Duurzaam Bouwen (2015). Het voorstel sluit aan bij de Uitvoeringsagenda Circulaire Economie, de Routekaart Klimaatneutraal én de omgevingsvisie.

Het voorstel sluit aan bij de landelijke ontwikkeling op het gebied van duurzaam en circulair bouwen, "Het Nieuwe Normaal" en sluit aan bij de provinciale verordening. Ook is dit voorstel een voorbereiding op onderdelen van de Europese richtlijn (EPDB IV) die in 2026 in Nederland uitvoering moet krijgen. In deze richtlijn is opgenomen hoe stapsgewijs naar duurzame gebouwen wordt toegewerkt.

Met dit beleid stellen we nieuwe kaders op voor circulair bouwen. We laten dit daarom vaststellen door de gemeenteraad.

### **Financiën**

Voor de implementatie van het nieuwe beleid in de organisatie worden er eenmalig kosten gemaakt in 2026 van € 25.000 voor het organiseren van een aantal bijeenkomsten (intern / extern) en onderzoeken van dilemma's. Vervolgens worden vanaf 2027 de jaarlijkse structurele kosten voor monitoring en evaluatie geschat op € 10.000. De uitgaven worden gedekt vanuit het beschikbare budget circulaire economie binnen het programma Duurzame stad, taakveld milieubeheer.

Het vaststellen van de Nota 'Beleid Circulair Bouwen' brengt financiële risico's met zich mee bij nieuwbouw en renovatie van gemeentelijke gebouwen, zoals scholen en buurthuizen. Circulair bouwen kan hogere kosten met zich meebrengen wat leidt tot hogere investeringsuitgaven en bijbehorende kapitaallasten. Tegelijkertijd ontstaan door circulair bouwen restwaardes, die een positief financieel effect hebben. In het raadsvoorstel waarin een investeringsbeslissing wordt genomen wordt de hoogte van de eventuele restwaarde voor de raad gemotiveerd onderbouwd. In de integrale herziening van de gemeentelijke Financiële Verordening, die de raad in het eerste kwartaal van 2026 kan verwachten wordt dit ook verwerkt.

Een belangrijk uitgangspunt van circulair bouwen is namelijk het behoud van waarde van producten en materialen, waardoor aan het einde van de levensduur nog een restwaarde aanwezig is. Door deze restwaarde mee te nemen in de berekening van de kapitaallasten, kan binnen gelijkblijvende lasten meer worden geïnvesteerd. Voor het toepassen van deze werkwijze is een methodiek ontwikkeld die wordt ondersteund door de grote accountantskantoren.

### **Vervolg**

3 maanden na vaststelling van het beleid zijn de nieuwe prestatie-eisen van kracht.

### **Participatie**

Om tot het nieuwe beleid te komen is de volgende lijn gevolgd. Als eerste is gekeken wat we belangrijk vinden, wat onze hoofdoelen zijn en wat belangrijke randvoorwaarden. Vervolgens is gekeken welk instrumentarium beschikbaar is om deze doelen meetbaar te maken en wat haalbare prestatie-eisen zijn. Het instrumentarium en de prestatie-eisen zijn getoetst bij diverse ambtelijke afdelingen en externe partners, zoals woningbouwcorporaties, projectontwikkelaars en buurgemeenten, en vervolgens bijgesteld.

In het proces om tot het beleid te komen zijn bijeenkomsten georganiseerd met medewerkers van diverse afdelingen van de gemeente, inkoop, vastgoed, samenleving, stedenbouw, Ruimtelijke Ordenings-juristen en duurzaamheid. Ook zijn er gesprekken geweest met de provincie en de buurgemeenten Den Haag, Westland en Leidschendam-Voorburg. De eerste concept versie van het beleid is vervolgens besproken met de woningbouwcorporaties en een aantal ontwikkelaars. Algemeen werd het voorgestelde beleid als ambitieus maar haalbaar gezien. Op basis van deze gesprekken is het beleid op een aantal punten aangepast. De belangrijkste zijn: aangepaste prestatie-eisen voor kleine woningen en beperking van het aantal toegepaste indicatoren.

## Communicatie

We organiseren één of meerdere grote bijeenkomsten om partijen die actief zijn in Delft te informeren over het beleid. Dat kunnen architecten, adviseurs, ontwikkelaars, woningbouwcorporaties en aannemers zijn. Intern organiseren we een aantal sessie om de relevante medewerkers van de gemeente te informeren. Na vaststelling wordt dit gepubliceerd via het Gemeentebblad en komt terecht op de gemeentewebsite en het platform DelftDoetDuurzaam.

## Bijlage(n)

1. De Circulaire Bouwstandaard van Delft (het nieuwe beleid) (Djuma 6323820)
2. Circulair bouwen in Delft (achtergronddocument, Alba Concepts) (Djuma 6323821)
3. Raadsbesluit (Djuma 6349028)

---

## Het besluit moet gepubliceerd worden in het Gemeentebblad

Ja  Nee  Niet van toepassing

## Motie / toezegging

Heeft het voorstel  Ja, het college verzoekt de raad om toezegging T221018.8.1.10, maatregelen  
betrekkend op een motie  Nee  
en/of toezegging? circulaire bouwen, als afgedaan te beschouwen

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Delft,