



Opgesteld door Cirkelstad
Versie 1.0
13 mei 2025

Samen gaan we sneller

Handreiking Circulaire
Prestatieafspraken



Cirkelstad

GEEN AFVAL GEEN UITVAL

Inhoudsopgave

DEEL 1 **ACHTERGROND EN UITGANGSPUNTEN**

1.	Waarom deze handreiking?	00
2.	Wat is circulair bouwen en onderhouden van woningen?	00
3.	Waarom circulair bouwen en onderhouden?	00
4.	Beleidskader voor circulaire prestatieafspraken	00
5.	Drie circulaire thema's in beeld	00
5.1	Beter benutten van de bestaande voorraad	00
5.2	Verduurzaming- en renovatieopgave	00
5.3	Nieuwbouwopgave	00
6.	Aandacht voor het proces	00

DEEL 2 **PRESTATIEAFSPRAKEN IN DE PRAKTIJK**

7.	Prestatieafspraken voor startende gemeentes en corporaties	00
8.	Prestatieafspraken voor gevorderde gemeentes en corporaties	00
8.1	Prestatieafspraken beter benutten bestaande voorraad	00
8.2	Prestatieafspraken verduurzaming en renovatie	00
8.3	Prestatieafspraken nieuwbouwopgave	00
9.	Hoe verder	00



1. Achtergrond en uitgangspunten

1. Achtergrond en uitgangspunten

1. WAAROM DEZE HANDREIKING?

De komende jaren moeten gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties samen honderdduizenden sociale huurwoningen bouwen en renoveren. Tegelijk vraagt de klimaat- en grondstoffencrisis om een andere manier van werken: minder milieu-impact, meer hergebruik en biobased materialen. Circulair werken is daarbij niet alleen een kans, maar een noodzakelijk antwoord op deze opgave.

Prestatieafspraken zijn essentieel om gezamenlijke ambities omtrent de woningopgave en circulair bouwen te bereiken. Ze versterken samenwerking en maken wederkerigheid mogelijk: wat vragen we van elkaar en wat bieden we terug?

Tegelijk zien we gemeentes en corporaties worstelen met vragen als:

- Hoe begin je met het maken van circulaire prestatieafspraken?
- Welke circulaire doelen zijn haalbaar én ambitieus?
- Wat mogen we van elkaar vragen?
- Hoe koppel je die aan andere thema's zoals natuurinclusiviteit?

Deze handreiking van Cirkelstad helpt gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties om circulair werken een plek te geven in hun prestatieafspraken. Als inspiratie én praktisch hulpmiddel voor het gesprek.

LEESWIJZER

Deze handreiking bestaat uit twee delen. In deel 1 lees je wat we verstaan onder circulair bouwen, renoveren en onderhouden en waarom het belangrijk is. We presenteren een beleidskader, drie thema's (beter benutten bestaande voorraad, verduurzaming en renoveren, en nieuwbouw) waarover afspraken gemaakt moeten worden, en tips om het proces van het maken van prestatieafspraken goed in te richten.

In deel twee vind je onze suggesties voor prestatieafspraken die je kunt maken als je net start met circulair bouwen en onderhouden, of wanneer je meer gevorderd bent.

2. WAT IS CIRCULAIR BOUWEN EN ONDERHOUDEN VAN WONINGEN?

Circulair bouwen, renoveren, onderhouden en beheren van woningen betekent slim omgaan met materialen. Dat begint met het voorkomen van onnodig materiaalgebruik, het optimaal benutten van wat er al is en het kiezen voor nieuwe materialen met een lage of zelfs positieve milieu-impact. Deze aanpak sluit aan bij de R-ladder: Refuse, Reduce, Reuse, Redesign.

- 1. REFUSE** – benut de bestaande voorraad beter. Door sloop te vermijden, woningen te splitsen, op te toppen of leegstaand vastgoed te transformeren, voeg je woningen toe aan de woningvoorraad zónder nieuwe grondstoffen te gebruiken.
- 2. REDUCE** – bouw compacter en efficiënter. Prefab, losmaakbare en verplaatsbare woningconcepten beperken materiaalgebruik, zorgen voor minder afval op de bouwplaats en maken hergebruik eenvoudiger.
- 3. REUSE** – geef materialen een tweede leven. Steeds meer sanitair, hout of glas wordt hergebruikt. Steeds meer leveranciers van bijvoorbeeld glas en hout geven geoogste materialen een tweede leven. Er zijn ook platforms die helpen bij het vinden van herbruikbare materialen. Ook binnen renovatieprojecten kunnen bijvoorbeeld sanitair, glas, dakpannen, en deuren 1 op 1 hergebruikt worden.
- 4. REDESIGN** – kies voor biobased materialen. Nieuwe materialen zullen voorlopig nodig blijven voor nieuwbouw, renovaties, en splitsen van bestaande woningen. Materialen als hout, miscanthus, vezelhennep, vlas en graan zijn hernieuwbaar, slaan CO₂ op en dragen bij aan een duurzame bouwsector.



3. WAAROM CIRCULAIR BOUWEN EN ONDERHOUDEN?

Er zijn meerdere redenen om nú in te zetten op circulair bouwen, renoveren en onderhouden van sociale huurwoningen.

- Traditioneel bouwen met materialen zoals nieuw beton en staal hebben een te hoge impact op het milieu, klimaat, en biodiversiteit. We putten de aarde uit, en dat is niet langer houdbaar.
- De schaarste (en daardoor toenemende kosten en leveringsrisico's) op traditionele bouwmaterialen stijgt. Om ook in de toekomst aan de bouwopgave te kunnen voldoen moet gezocht worden naar alternatieve materialen die wel beschikbaar zijn.
- Kringlopen van hergebruikte materialen en de productie van biobased materialen vinden vaak regionaal plaats, waardoor ook de regionale economie versterkt wordt.
- Circulair bouwen, renoveren, en verduurzamen sluit aan bij steeds strenger wordende Europese en landelijke wet- en regelgeving. Zo krijgen ook woningcorporaties direct of indirect steeds meer te maken met bijvoorbeeld CSRD.

4. BELEIDSKADER VOOR CIRCULAIRE PRESTATIEAFSPRAKEN

Europees en landelijk beleid

Circulariteit krijgt steeds meer gewicht in Europees en nationaal beleid. Denk aan de Europese Green Deal, het Rijksprogramma Circulaire Economie en rapportageverplichtingen zoals de CSRD. Hoewel corporaties en gemeentes niet CSRD-plichtig zijn bijvoorbeeld grotere bouwbedrijven dat wel en zullen ze ook corporaties gaan bevragen op hun ESG beleid.

Nationale Prestatieafspraken 2025-2035

In de Nationale Prestatie Afspraken 2025-2035 (NPA 2025 - 2035) wordt circulariteit wel genoemd, maar heeft een verkennend karakter zonder concrete verplichting of doelstelling. Bijvoorbeeld:

“De toevoegingen door woningcorporaties aan de woningvoorraad zijn een belangrijk vliegwiel om verduurzaming tot stand te brengen. Gemeenten en woningcorporaties pakken daarom kansen om circulariteit in sloop/nieuwbouw van woningen te stimuleren, door met biobased materialen te werken en zoveel mogelijk vrijkomend materiaal van de sloop te hergebruiken. Hiervoor kunnen ze gebruik maken van de reeds ontwikkelde standaardisatie.”

Hoewel deze passages het belang van circulair bouwen onderstrepen, blijven ze op het niveau van intentie. Er ontbreken duidelijke definities, doelstellingen of monitoringafspraken. De inzet op het thema circulariteit krijgt daarmee minder urgentie dan het thema energie, terwijl beide thema's elkaar juist kunnen versterken.

STOER

Het programma STOER benadrukt dat gemeenten geen extra eisen mogen stellen bovenop Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) via lokale regels. Onderstaande suggesties voor prestatieafspraken zijn dan ook niet bedoeld als grond om elkaar wederzijds af te rekenen. Het is juist bedoeld als een hulpmiddel om de samenwerking te versterken. Ze bieden aanknopingspunten om gezamenlijk ambities te verkennen, krachten te bundelen en elkaar te ondersteunen in het realiseren van circulaire doelen.

Overige provinciale en regionale afspraken en ambities

Naast landelijke afspraken geven regionale (Woondeals), lokale en soms interne visie- en beleidsstukken ook richting aan circulaire ambities en vormen een aanvullend kader op de NPA. Wie prestatieafspraken maakt, doet er goed aan gevoel te hebben voor deze context. De juiste timing en aansluiting bij bestaande accenten helpt om samen verder te komen.

5. DRIE CIRCULAIRE THEMA'S IN BEELD

De vertaling van circulair werken naar prestatieafspraken loopt in deze handreiking langs drie hoofdthema's. Deze thema's helpen om de abstractie ideeën en doelen te vertalen naar afspraken in de praktijk.

5.1 Beter benutten van de bestaande voorraad

Beter benutten van de bestaande woningvoorraad is de meest circulaire keuze, omdat het nieuw materiaalgebruik voorkomt en daarmee aansluit bij de hoogste trede op de R-ladder.

De bestaande voorraad kan op verschillende manieren beter benut worden, bijvoorbeeld door woningen te splitsen, op te toppen, uit te breiden of door bijvoorbeeld garageboxen en leegstaande kantoren te transformeren. Dit zijn ingrepen die, mits circulair uitgevoerd, aanzienlijk minder impact op het milieu hebben dan nieuwbouw.

Bij projecten waarin de bestaande voorraad beter wordt benut, ervaren corporaties en gemeenten vaak terugkerende problemen:

- Onvoldoende inzicht waar binnen de gemeente kansen voor verdichting liggen;
- Gebrek aan kennis en ervaring met de praktische uitvoering;
- Zorgen over extra parkeerdruk wanneer er door optoppen extra wooneenheden komen;
- Netcongestie;
- Trage en complexe vergunningprocedures;
- Weerstand van omwonenden.

Met goede samenwerking tussen corporatie, gemeente en huurders zijn deze belemmeringen te overwinnen.

5.2 Verduurzaming- en renovatieopgave

De grootste opgave voor corporaties ligt de komende tien jaar in renovatie en verduurzaming, variërend van lichte ingrepen tot ingrijpende renovaties. Deze renovatie- en verduurzamingsgolf biedt veel kansen voor circulair werken met hergebruikte en biobased materialen, zoals isolatie en glas.

Installaties zijn essentieel, maar veroorzaken een groot deel van de milieu-impact en CO₂-uitstoot bij

renovaties. Daarom is het belangrijk om samen met gemeenten te zoeken naar toekomstbestendige energie- en warmteoplossingen die passen bij de wijk én bij de bewoners, zonder onnodige verspilling.

Een groot deel van de renovatieopgave ligt bij de corporaties, maar snelheid in resultaten kunnen met goede ondersteuning en samenwerking vanuit de gemeente versneld en versoepeld worden. Die ondersteuning bestaat onder andere uit passend beleid, vergunningsruimte en regie op de samenhang met bredere gebiedsontwikkeling.

5.3 Nieuwbouwopgave

De grote behoefte aan nieuwbouwwoningen, biedt kansen om juist nu circulaire stappen te zetten. Er zijn meerdere manieren waarop corporaties en gemeentes nieuwbouw kunnen realiseren:

- Sloop-nieuwbouw met verdichting biedt kansen voor hergebruik van een gebouwcasco of van materialen en toepassing van biobased of losmaakbare bouwsystemen; dit vraagt om circulair handelen van corporaties en beleidsruimte van gemeenten.
- Turn-key projecten: hierbij hebben corporaties vaak beperkte invloed; circulaire ambities vragen namelijk om vroege betrokkenheid en heldere kaders vanuit de gemeente.
- Langjarige gebiedsontwikkelingen: partijen trekken samen op; circulaire ambities vragen om duidelijke afspraken en regie vooraf.
- Flexwoningen op tijdelijke locaties: ook tijdelijke locaties bieden kansen voor standaardisatie en circulaire woningbouwconcepten.

De opgave is divers, en juist daarom is het belangrijk om circulaire ambities concreet te verankeren in prestatieafspraken.

6. AANDACHT VOOR HET PROCES CIRCULAIRE THEMA'S IN BEELD

Om tot vruchtbare circulaire prestatieafspraken te komen, zijn niet alleen de inhoud van de afspraken zelf belangrijk. Aandacht voor het proces waarin de afspraken tot stand komen is minstens zo belangrijk. Wij zien een aantal terugkerende patronen bij prestatieafspraken over circulair bouwen en onderhouden, die met onderstaande tips verbeterd kunnen worden.

- Betrek vanaf het begin zowel beleidsmedewerkers wonen als duurzaamheidsspecialisten op het gebied van circulair werken bij het maken van prestatieafspraken, zodat inhoud en uitvoering goed op elkaar aansluiten.
- Plannen één of meerdere Benen-Op-Tafel-gesprekken om wederzijdse kennis, ambities, prioriteiten, en verwachtingen te verkennen. Dit geldt overigens niet alleen voor circulariteit, maar ook voor thema's als energie, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit.
- Niet alle prestatieafspraken hoeven direct harde, meetbare doelen te bevatten. Juist samenwerkingsafspraken, zoals het starten van een gezamenlijk leertraject, kunnen waardevolle stappen zijn richting verdere verdieping.
- Veel prestatieafspraken zijn gebaseerd op overlappende circulaire ambities. Als gemeenten en corporaties willen verkennen waar die ambities overlappen, is het handig om die ambities intern helder te hebben. Dit is echter niet noodzakelijk. Juist het gesprek met externe partijen kan ook helpen om interne ambities aan te scherpen.



2. Prestatieafspraken in de praktijk

2. Prestatieafspraken in de praktijk

7. PRESTATIEAFSPRAKEN VOOR STARTENDE GEMEENTES EN CORPORATIES

Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties voor wie het thema circulair werken nieuw is, zijn gebaat bij eenvoudige prestatieafspraken die helpen om circulair denken en werken onderdeel te maken van het gesprek. De nadruk ligt op het ontwikkelen van gezamenlijke taal, inzicht en samenwerking, zonder dat er direct harde verplichtingen nodig zijn. Suggesties zijn:

- Gemeente en woningcorporaties spreken af om in het komende jaar een leertraject of cursus te volgen over circulair bouwen, renoveren en onderhouden. Het doel is om een gedeeld begrip te ontwikkelen van de definitie van circulair werken en van basisbegrippen en meetmethodieken zoals de MPG, Paris Proof Indicator, CO₂-opslag en losmaakbaarheidsindex. Het Nieuwe Normaal of vergelijkbare initiatieven kunnen hierbij als hulpmiddel dienen.
- In zowel het voorjaar als najaar gaan gemeente, woningcorporatie(s), en huurdersorganisatie op excursie naar een circulair project van een collega-corporatie om inspiratie en kennis op te doen.
- In ten minste één project wordt geëxperimenteerd met het toepassen van een circulair ontwerpprincipe (bijvoorbeeld biobased isolatie, hergebruik van materialen of een modulair bouwsysteem).
- De woningcorporatie toetst ten minste 1 nieuwbouw- of renovatieproject aan Het Nieuwe Normaal als nulmeting of leerervaring. De resultaten en inzichten worden met de gemeente besproken.
- Aan het eind van het leertraject evalueren de gemeente en de corporatie het leertraject, en maken partijen afspraken over het gebruiken van dezelfde begrippen en indicatoren.

8. PRESTATIEAFSPRAKEN VOOR GEVORDERDE GEMEENTES EN CORPORATIES

Voor de gemeenten en corporaties die al meer kennis en ervaring hebben opgedaan met circulair werken, hebben we per thema suggesties voor prestatieafspraken ontwikkeld.

8.1 Prestatieafspraken beter benutten bestaande voorraad

- Partijen zetten zich in om hun bestaande voorraad beter te benutten. Woningcorporaties zorgen met een quickscan-kansenkaart van hun eigen voorraad sociale huurwoningen. Op zo'n kaart kunnen concrete projecten komen te staan die zich lenen voor woningsplitsen of optoppen, of transformatie van bijvoorbeeld garageboxen. Gemeente zorgt voor een quickscan-kansenkaart voor overige objecten in de gemeente. In overleg met de huurdersorganisatie selecteren partijen de meeste kansrijke pilot(s) om verder uit te werken. Vervolgens start de uitwerking van de pilot.
- In de uitwerking van de pilot zorgt de gemeente voor:
 - Toewijzing van een vast aanspreekpunt binnen de gemeente die intern met verschillende afdelingen afstemt.
 - Een snelle afhandeling van bestemmingsplanwijziging (bijvoorbeeld ook bouwhoogte) en/of vergunningverlening.
 - Een lagere parkeernorm voor de toe te voegen woningen doordat de woningcorporatie een geen auto-beleid in het huurcontract mag opnemen.
 - De gemeente zorgt voor een vroegtijdige afstemming met netbeheerders om eventuele problemen met netcongestie voor te zijn.
- In de uitwerking van de pilot kan de woningcorporatie(s) opnemen dat:
 - de uitwerking van het project waar mogelijk circulair wordt uitgevoerd.
 - Het project achteraf wordt getoetst aan Het Nieuwe Normaal (of vergelijkbaar raamwerk). De resultaten worden geëvalueerd en dienen als input voor toekomstige pilots.
 - De huurders en de huurdersorganisatie worden tijdens het project uitgenodigd voor een excursie om kennis te maken met circulair bouwen en te leren van goede voorbeelden.

- Gemeente en corporatie zorgen gezamenlijk dat bij bewonersavonden woningzoekenden aanwezig zijn om juist hun stem te laten klinken.

8.2 Prestatieafspraken verduurzaming en renovatie

- Corporatie(s) zorgen voor een overzicht van renovatie- en verduurzamingsprojecten voor de komende 10 jaar. Zo ontstaat inzicht in de wijken waar de meeste renovatieplannen plaats gaan vinden. Gezamenlijk kunnen wijken/buurtten aangewezen worden die extra aandacht krijgen op het gebied van circulair, klimaatadaptief, en natuurinclusief renoveren. De corporaties nemen verantwoordelijkheid voor de woningen, de gemeente is verantwoordelijk voor de wijken en buurten. Ze trekken hier samen in op.
- Corporaties betrekken de gemeente in een vroeg stadium bij complexen die ze eventueel willen sloop-nieuwbouwen. Corporaties nemen input van de gemeente mee in hun overwegingen.
- De gemeente en corporaties komen in overleg tot circulaire ambities voor in elk geval een deel van de renovatieopgave of een specifiek project. Gemeente en corporaties kunnen Het Nieuwe Normaal Bestaande Bouw als leidraad gebruiken. Vooraf stemmen corporatie en gemeente gezamenlijke ambities af of komen ten minste tot rapportage-afspraken over bijvoorbeeld de MKI, Paris Proof Indicator, de CO2-opslag, of de losmaakbaarheidsindex.
- In de aangewezen wijken uit punt 1 zorgt de gemeente zorgt voor een Soorten Management Plan (SMP) om flora en fauna proactief te organiseren;
- In de aangewezen wijken uit punt 1 betreft de gemeente de corporatie in de plannen om de openbare ruimte meer klimaat adaptief en natuur inclusief te maken;
- De gemeente denkt actief mee over manieren om binnen de wettelijke mogelijkheden ondersteunende regelingen of procedures te verkennen;
- De welstandsnota ruimte biedt voor innovatieve, circulaire renovatieoplossingen en ervoor zorgt dat esthetische criteria geen onnodige belemmering vormen voor duurzame ingrepen.

8.3 Prestatieafspraken nieuwbouwpogave

- De gemeente en corporatie komen in overleg tot circulaire ambities voor in elk geval een deel van de nieuwbouwpogave of een specifiek project. Gemeente en corporaties kunnen Het Nieuwe Normaal Nieuwbouw als leidraad gebruiken. Wij raden aan om te komen tot gezamenlijke ambities over een Paris Proof Indicator, Materiaalgebonden CO2-uitstoot, en/of de losmaakbaarheidsindex.
- Indien beschikbaar, stelt de gemeente concrete locaties beschikbaar en hanteert de gemeente een grondprijsbeleid dat rekening houdt met meerkosten van circulair bouwen;
- De gemeente hanteert waar mogelijk een lagere parkeernorm;
- De gemeente denkt actief mee over manieren om binnen de wettelijke mogelijkheden ondersteunende regelingen of procedures te verkennen;
- Het ontwerp van de openbare ruimte gebeurt in overleg met de woningcorporatie en huurdersorganisatie.
- Bij commerciële ontwikkelingen waar een sociaal aandeel verplicht is, zorgt de gemeente dat woningcorporaties vroeg in het proces worden betrokken en dat ontwikkelaars op de hoogte zijn van onderlinge circulaire ambities. Op die manier kunnen woningcorporaties invloed uitoefenen op het ontwerp, duurzaamheid en materialisering.
- Bij het realiseren van tijdelijke woningen op tijdelijke locaties, stellen gemeente en corporaties een gezamenlijke business case op, waarbij goede afspraken worden gemaakt over het einde van de tijdelijke exploitatie.

9. HOE VERDER

De voorgaande hoofdstukken bieden een breed palet aan suggesties voor prestatieafspraken. We realiseren ons dat dit voor veel gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties veel kan zijn om in één keer op te pakken. Daarom hebben we ook praktische voorstellen opgenomen voor partijen die net beginnen met circulariteit.

De komende tijd willen we deze suggesties helpen laten landen in jullie lokale prestatieafspraken. En daar hebben we jullie bij nodig!

Cirkelstad gaat graag met jullie in gesprek.

Bijvoorbeeld over:

- Wat is er nodig om circulaire afspraken goed te landen in jullie lokale context?
- Is er behoefte aan begeleiding of een gesprek over de eerste stappen?
- Waar kunnen bestaande afspraken nog worden aangescherpt of verdiept?
- Hebben jullie hulp nodig bij het opzetten van een gezamenlijk leertraject?
- Of bij het formuleren van scherpe, haalbare doelen?

Laat het ons weten! Samen maken we circulair bouwen en onderhouden concreet én haalbaar in jullie prestatieafspraken.



Marieke Venselaar
marieke.venselaar@cirkelstad.nl
 Programmaleider woning-
 corporaties Cirkelstad



Bert Krikke
bert.krikke@cirkelstad.nl
 Directeur Cirkelstad