

1. Inleiding

Tijdens de State of te Region van de MRA op 2 december 2020 heeft Haarlem de ambitie uitgesproken vanaf 2025 minimaal 20% van de gehele woningproductie in de MRA in houtbouw uit te laten voeren. Vervolgens is het uitvoeringsconvenant Green Deal Houtbouw¹ opgesteld. Deze moet eraan bijdragen dat de schaa sprong in houtbouw in de regio wordt bevorderd, zodat de doelstelling vanaf 2025 behaald wordt. Deze schaa sprong is nodig om de materiaaltransitie, die achterloopt op de energietransitie, te versnellen. Het uitvoeringsconvenant is opgesteld in samenwerking met de gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam, de provincies Noord-Holland en Flevoland, de rijksoverheid, ontwikkelaars, institutionele beleggers, woningcorporaties en bouwers, alsmede kennisinstellingen en andere betrokken partijen. Deze partijen zijn voornemens het uitvoeringsconvenant op 15 oktober 2021 tijdens de jaarlijkse Duurzaamheid Top van de Metropoolregio Amsterdam te ondertekenen.

Door middel van dit convenant wordt vormgegeven aan het gericht halen van de reductie van emissies conform de Parijse klimaatdoelen, aan het innoveren en effectiever maken van de ontwikkel- en bouwketen, aan het versnellen van de woningbouwproductie en aan het moderniseren van de werkgelegenheid in de bouw.

Met het uitvoeringsconvenant Green Deal Houtbouw MRA spreken overheden, private vastgoedpartijen en partijen als woningcorporaties, ingenieursbureaus en banken af op welke wijze zij in een nauwe publiek-private samenwerking de schaa sprong in houtbouw in de MRA (20% van de woningproductie vanaf 2025) tot stand willen brengen. Dat doen zij door afspraken te maken over aan te wijzen locaties, over het ontwikkelen en delen van kennis (in samenhang met de City Deals en de innovatieprogramma's van bijvoorbeeld de NEPROM), over verbetering van de bestaande bouwregelgeving en over kosten en haalbare business cases.

Door het ondertekenen van het, jaarlijks te actualiseren, uitvoeringsconvenant Green deal Houtbouw MRA 2021-2025 stemt het college met de volgende inspanningsverplichtingen in:

- Zij wijzen geschikte locaties voor houtbouw aan, voor korte en langere termijn. Vanaf 2022 wijzen gemeenten jaarlijks minimaal 1 locatie aan voor houtbouw en zorgen ervoor dat deze locatie op de markt komt,
- Zij nemen het stimuleren van houtbouw op in hun op te stellen omgevingsvisies,
- Bij uitgifte van eigen grond zorgen zij dat de uitgiftevoorwaarden ondersteunend zijn aan dit convenant houtbouw MRA,

¹ Het uitvoeringsconvenant Green Deal Houtbouw gaat over meer dan alleen houtbouw, namelijk biobased bouwen. Houtbouw is een hergroeibaar materiaal dat valt onder het overkoepelende begrip biobased bouwen. We gebruiken de term houtbouw als het meest aansprekende middel voor verduurzaming en vergroting van circulariteit omdat deze aanduiding in de communicatie sterker tot de verbeelding spreekt.



- Zij werken aan het vroegtijdig vergroten van de interne expertise rond houtbouw door middel van het voor relevante ambtenaren bijwonen van informatie- en expertsessies en het delen van kennis tussen de relevante interne onderdelen en ervaring binnen de MRA met andere gemeenten,
- Zij stellen de eigen organisatie in staat om de intenties van dit convenant te realiseren. Directies woningbouw en duurzaamheid geven ieder jaar binnen de MRA aan hoe de organisatie op dit punt vorderingen maakt,
- Projectvoorstellen vanuit de markt richting houtbouw zullen zij positief waarderen en ondersteunen bij de uitwerking,
- Zij vragen aan ontwikkelende partijen een milieu-impact berekening op basis van LCA (Levens Cyclus Analyse, bijvoorbeeld bij MPG) waarbij nadrukkelijk biogeen CO₂ opgeslagen in hout en biobased materialen wordt meegerekend.

Deze inspanning zal per gemeente extra capaciteit vergen, zoals bij elke transitie en nieuwe werksoort. In de kennisagenda opgenomen in het MRA-convenant zijn handreikingen gedaan om daaraan tegemoet te komen met actief onderling kennisdelen en inzet van de flexibele schil in de MRA. Gemeenten zoals Amsterdam hebben inmiddels de nodige ervaring met houtbouwprojecten en hebben toegezegd hun kennis met andere MRA-gemeenten te zullen delen. Ambtenaren zullen gerichte trainingen moeten volgen, mede aangeboden via de MRA en de City Deals (ministerie BZK). In afspraken tussen gemeenten en private partijen rond de kosten van projecten zullen partijen deze integrale kostenopstelling gaandeweg onder de knie krijgen. De reductie van emissies van CO₂ en stikstof is daarentegen zeer fors in deze vergelijking.

2. Besluitpunten college

1. Akkoord te gaan met het ondertekenen van het uitvoeringsconvenant Green Deal Houtbouw, Duurzaam uit de crisis, gericht op de uitvoering van de schaa sprong houtbouw in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) 2021-2025.

3. Beoogd resultaat

Het realiseren van een circulaire economie in 2040 door in MRA verband gezamenlijk met publieke en private partijen te werken aan het stimuleren van circulair bouwen op een manier die bijdraagt aan de reductie van CO₂, minimalisering van uitstoot van stikstof, het versnellen van de woningbouw, een toekomstbestendige economie en duurzame werkgelegenheid.

4. Argumenten

1.1 Houtbouw past bij het ingezette beleid uit het programma circulaire economie 2040

De ambitie van Haarlem is een circulaire stad te zijn: in één korte zin: 'geen uitval en geen afval'. Haarlem Circulair in 2040 houdt in 'dat in 2040 zowel bedrijven als bewoners en gemeente de principes van circulaire economie toepassen. Onze gebouwen bestaan nu nog uit grote hoeveelheden, vaak zware, fossiele materialen zoals steen, beton, cement en staal. De winning,

bewerking en het transport hiervan, zijn een grote belasting voor de aarde. Om een schone, veilige leefomgeving voor toekomstige generaties te behouden, gaat het roer om. We moeten zorgen dat grondstoffen in de keten van de bouw zoveel mogelijk behouden blijven en er meer gebruik gemaakt gaat worden van biobased materialen, waaronder hout. Hout is lichter en levert minder stikstof-uitstoot op. Het is gezonder, je kunt er veel beter mee prefabriceren en het kan ook echt als motor fungeren voor de woningbouwtransitie.

1.2 Houtbouw past bij het ingezette beleid uit de Woonvisie 2021-2025

In de Woonvisie 2021-2025 is opgenomen dat we de bouw van woningen gaan versnellen én dat we stimuleren meer circulair te gaan bouwen. Met houtbouw is een versnelling in de bouw te realiseren door prefabricage en meer industriële houtbouw. Een duidelijke doelstelling, in groter verband dan gemeentelijk, zorgt ervoor dat bouwbedrijven gaan investeren in vernieuwde bouwmethodes. Op termijn kan dit zorgen voor versnelling van de bouw en kostenreductie door prefabricage.

1.3 Het uitvoeringsconvenant Green Deal Houtbouw draagt bij aan de uitvoering van de motie 'Bouwen met hout snijdt hout'

Gemeente Haarlem heeft de motie 'Bouwen met hout snijdt hout' aangenomen op 25 maart 2021.

Deze motie verzoekt het volgende:

1. De CO2 opslag van gebouwen mee te wegen conform NEN 18 504 waardoor kan ook koolstof opslag worden meegeteld,
2. Toe te werken naar een sector waar zoveel mogelijk wordt gewerkt met biobased materialen, hiervoor in gesprek te gaan met projectontwikkelaars,
3. Hierbij samen te werken met de MRA en er ten minste voor te zorgen dat er in 2025 voor 20% aan houtbouw wordt gebouwd,
4. De commissie ontwikkeling voor de begroting hierover te informeren,
5. De CO2 die hiermee wordt opgeslagen te koppelen aan de klimaatbegroting.

Het uitvoeringsconvenant voorziet in alle bovenstaande punten met uitzondering van punt 5. De opgeslagen CO2 door houtbouw in vergelijking tot de traditionele bouw is nog geen onderdeel van de duurzaamheidsbegroting. De duurzaamheidsbegroting gaat over de CO2 uitstoot die direct en indirect in Haarlem plaatsvindt. Het grootste deel van de uitstoot van CO2 van de bouw vindt in de keten, dus elders, plaats.

1.4 De inspanningsverplichting uit het convenant past bij de invloedssfeer die de gemeente heeft op het gebruik van materialen in de bouw

Het convenant is een gedeelde inspanning waar publieke en private partijen hun schouders onder willen zetten. Die inspanningsverplichting moet ervoor zorgen dat samenwerkingspartners als ontwikkelaars, woningcorporaties en bouwers gezamenlijk vanaf 2025 20% in houtbouw gaan realiseren. Gemeente Haarlem heeft beperkte grondposities en is in grote mate afhankelijk van de inzet van de marktpartijen en woningcorporaties in deze. Op stedelijk strategisch niveau



wordt periodiek een afweging gemaakt of het mogelijk is jaarlijks een locatie aan te wijzen waar we houtbouw ook kunnen voorschrijven.

1.5 Houtbouw zorgt voor een lagere CO2 uitstoot en lagere stikstof uitstoot

In 2030 moet de CO2-uitstoot in Nederland met 49% gereduceerd zijn. Volgens het VN-rapport uit 2020 'Global status report for buildings and construction'² is de bouwsector wereldwijd verantwoordelijk voor 10% van de CO2 uitstoot. Hernieuwde bouwmethoden met hergroeibare materialen dragen bij aan een klimaat neutrale samenleving. Doordat hout en andere biobased materialen CO2 opslaan is er dubbele winst: CO2 wordt uit de lucht gehaald en voor langere tijd opgeslagen, daarnaast is er minder sprake van uitstoot tijdens de productie.

Houtbouw kan een positieve bijdrage leveren aan het herstel van de slechte staat van de Nederlandse natuur en de beperkingen die door stikstofproblematiek o.a. op de woningbouw worden gelegd. Transport en bewerking van materiaal voor een bouwplaats veroorzaakt stikstofuitstoot. Door het lichte gewicht en de hoge mate van prefabricage zijn er weinig bewerkingen op de bouwplaats nodig. Bouwen in de buurt van Natura2000 gebieden is zo minder een probleem.

1.6 De Green Deal Houtbouw biedt een goede kans voor en bundeling van krachten vanuit de overheden en tussen overheden, markt en woningcorporaties.

Het bundelen van krachten is een voorwaarde om te komen tot innovaties en nieuwe economische proposities die bijdragen aan het meer betaalbaar maken van houtbouw en hiermee de reductie van CO2 en het behalen van de doelen uit Haarlem Circulair in 2040.

Om tot werkbare proposities te komen is het van belang dat overheden op MRA-schaal gelijke voorwaarden aan het bedrijfsleven stellen of via samenwerking een markt creëren met een omvang waarop bedrijven met een zekere schaalgrootte rendabel kunnen opereren. Kansen kunnen niet of vooralsnog niet worden benut als alle overheden steeds de eigen (inkoop)voorwaarden blijven hanteren.

1.7 Houtbouw draag bij aan gezondheid en leefomgeving

Door prefabricage kunnen houten gebouwen als een bouw pakket op de bouwplaats worden aangeleverd. Dit levert aanzienlijk minder bewerkingen op de bouwplaats op en dit leidt tot minder bouwoverlast qua geluid, uitstoot van stoffen en afval. Daarnaast zorgt het lichtgewicht en prefabricage tot veel minder vervoers-bewegingen (met uitstoot) naar de bouwplaats en neemt de totale bouw tijd en daarmee de overlast voor omwonende aanzienlijk af.

Houtconstructies dragen bij aan een gezonder binnenklimaat door hun vocht- en warmt regulerende eigenschappen. Het in zicht laten van houten gebouwdelen draagt bij aan een mentaal gezondere omgeving.

² Gebouwen én de bouw zorgen voor bijna 40 procent van de totale wereldwijde CO2-uitstoot blijkt uit het [VN-rapport](#).

1.8 Een houten gebouw is brandveilig genoeg.

Houten gebouwen voldoen aan dezelfde eisen als traditionele gebouwen (beton, steen & staal) en zijn daarmee brandveilig.

1.9 Houtbouw kent dezelfde levensduur van woningen als traditionele bouw.

Huizen die hout bevatten, hoeven niet onder te doen in levensduur van betonnen huizen, mits hout wordt toegepast binnen de thermische schil en het hout van hoge kwaliteit is.

1.10 Het is een uitdaging een houten gebouw akoestisch goed te ontwerpen.

Een houten gebouw akoestisch goed ontwerpen is een van de grootste uitdagingen voor de architect. Veel oplossingen zijn voorhanden. Verwachting is dat deze oplossingen de komende jaren verder gestandaardiseerd worden.

1.11 Houtbouw zorgt niet voor de afname van bossen.

Onderdeel van het convenant is dat het hout uit Europa komt en voornamelijk bestaat uit de zachtere snelgroeiende houtsoorten. Houtbouw leidt ook niet tot een afname van bossen. Aan de basis van een gezonde houtbouwsector ligt verantwoord bosbeheer. Dit moet juist leiden tot een verbetering en uitbreiding van het bos omdat de houtbouw industrie bescherming biedt. De afgelopen dertig jaar is het Europese bos gegroeid. Er is genoeg jaarlijkse bijgroei in het Europese bos om over te stappen op houtbouw. Cruciaal is het gebruik van duurzaam gecertificeerd hout. Daarmee wordt het gebruik van regeneratief hout geborgd en dus het behoud van de bossen.

1.12 Houtbouw levert schone en aantrekkelijke werkgelegenheid

Houtbouw levert schone en aantrekkelijke werkgelegenheid op die beter is afgestemd op de toekomst. Met een hogere productiviteit als gevolg van modulair en industrieel bouwen zal de woningnood beter aangepakt kunnen worden. Door te investeren in nieuwe expertise benodigd bij de schaa sprong in houtbouw zullen partijen de vernieuwing van de hele bouwketen verbeteren in termen van industrialisatie, efficiëntie en sneller bouwen. Daarmee zullen ze de concurrentiepositie van de bouwsector als geheel verbeteren.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Haarlem is door haar beperkte gronduitgiftemogelijkheden in grote mate afhankelijkheid van de medewerking van marktpartijen voor het behalen van de doelstelling houtbouw.

Doordat de meeste grondposities in Haarlem in bezit zijn bij marktpartijen, kan Haarlem maar in beperkte mate bij de markt via het voorschrijven van eisen bij gronduitgifte "afdwingen" dat een project in houtbouw moet worden gerealiseerd of dat een ontwikkelaar tijdens het voortraject een Life Cycle Analysis opstelt. Voor het behalen van resultaat is het voor Haarlem dan ook belangrijk dat



zoveel mogelijk ontwikkelende en bouwende marktpartijen en woningcorporaties (en dus vooral partijen die in Haarlem actief zijn) het convenant ondertekenen. Het is belangrijk om bij de ondertekening van het convenant en de bijbehorende inspanningsverplichting dit nog nadrukkelijk te benoemen.

2. Op korte termijn is houtbouw in de meeste gevallen nog duurder dan traditionele bouw.

Houtbouw is op dit moment in de meeste gevallen nog duurder, met name als de bouwhoogte toeneemt boven de 6 à 7 lagen. De verwachting is dat op lange termijn de kosten zullen gaan dalen door opschaling, standaardisatie en CO2 beprijzing van minerale materialen. Daarnaast moeten we met een andere intentie gaan bouwen en meer de wereld van morgen in gedachten houden bij de keuzes die we maken, ook al kosten die nu meer geld. Neemt niet weg dat hout (in de toekomst) economisch interessant kan zijn. In dat opzicht moeten we ook kijken naar de voordelen van een kortere bouwtijd, en de gehele levensduur (ook sloop in vergelijking tot demonteren) van een gebouw beschouwen. Toch kan er op korte termijn kan er al concurrerend in hout worden gebouwd. Als er met prefabricage wordt gewerkt en het gebouw optimaal wordt ontworpen geven marktpartijen aan houtbouw woningen prijsconcurrerend neer te kunnen zetten. We weten inmiddels uit referentieprojecten dat de investeringskosten van bouwprojecten in houtbouw tot 10 lagen met een zeer gerichte ontwikkelingsbenadering vergelijkbaar en in sommige situaties zelfs goedkoper kunnen worden gerealiseerd.

Door integraal met alle stappen in de ontwikkel- en bouwketen te rekenen is de verwachting dat de (life time) investeringskosten van projecten tot 10 lagen niet tot nauwelijks duurder zullen zijn dan bij traditionele bouw. In afspraken tussen gemeenten en private partijen rond de kosten van projecten zullen partijen deze integrale kostenopstelling gaandeweg onder de knie krijgen. Door de integrale aanpak van procesinnovatie en productoptimalisatie kan bouwen met hout in de toekomst goedkoper zijn dan conventionele bouwmethoden, vooral als het gaat om totale investeringskosten. Bij specifieke dimensionering van gebouwen wat betreft bouwhoogte en/ of overspanning blijft houtbouw duurder als gevolg van de lagere (economische) effectiviteit, wederom in termen van de totale investeringskosten. De batenkant uitgedrukt in geld laten we nu buiten beschouwing: die ligt vooral op het vlak van een circulaire duurzame samenleving. Belangrijk aandachtspunt is om de investeringen ten behoeve van de procesinnovatie en productoptimalisatie steeds duidelijk te definiëren. Deze transitie vraagt om een langjarig proces van samenwerking publiek-privaat waarbij een eerlijk vergelijk tussen verschillende bouwsystemen in relatie tot het maatschappelijk belang kan worden afgewogen. In deze opsomming is de verwachte invoering van de CO2 taks voor beton en staal nog niet meegenomen.

3. Houtbouw en regelgeving

Nu nog wordt hout benadeeld in de nationale verplichte Milieuprestatie Gebouwen (MPG) berekening. Het manifest van VORM³ vraagt hier nationale aandacht voor en is ondertekend door

³ [Manifest van VORM voor een eerlijk speelveld voor een duurzamer Nederland](#)

240 bouwpartijen. Als er een gelijk speelveld wordt gecreëerd, zal de keuze voor hout voor veel partijen leiden tot een betere score op de MPG. Tevens zal hout ook beter moeten worden opgenomen in het Bouwbesluit. Onder andere met vernieuwde regelgeving rondom akoestiek en brandwerendheid.

De eerste stappen ten voordele van hout zijn inmiddels genomen. Vanaf 1 juli 2021 is de grenswaarde⁴ van de MPG aangescherpt van 1,0 naar 0,8. Het belang van het kiezen voor milieuvriendelijke materialen, zoals hout, wordt hiermee groter. Een stapsgewijze verdere verlaging van de eis naar 0,5 wordt verwacht in 2030 en uiteindelijk 0 in 2050.

6. Uitvoering

6.1 Het aanwijzen van locaties voor houtbouw.

Vanaf september 2021 wordt gewerkt aan een eerste lijst van geschikte locaties voor houtbouw (korte en langere termijn) en er wordt gekeken hoe dit standaard kan worden meegenomen in de plancapaciteit van de woningbouw. Er wordt zoveel mogelijk aangesloten op bestaande processen rondom het monitoren van woningbouw (plan capaciteit) zodat dit een zo klein mogelijke aanvullende belasting vormt voor de ambtelijke organisatie.

Uitgaande van een ambitie van 20% van de gehele woningproductie in de MRA, kan in de groeistrategie voor Haarlem deze 20% als streefwaarde worden aangehouden. De Woonvisie 2021-2025 gaat uit van de toevoegingen van 10.000 woningen tot 2030. Gemiddeld komt dit uit op ongeveer 1.000 woningen per jaar. Dan zou het gaan om de start bouw van ongeveer 200 houtbouw woningen per jaar vanaf 2025. Voor de korte termijn betreft dit projecten die nu in voorbereiding zijn maar waarvoor nog geen AO of grondverkoopovereenkomst is gesloten en waar dus nog kan worden gestuurd op houtbouw. Risico is dat deze projecten vaak al vergevorderd zijn.

Het resultaat van deze inventarisatie zal op stedelijk strategisch niveau worden gezien. Ook wordt dan bekeken hoe dit kan worden meegenomen in de bijbehorende gronduitgifte voorwaarden. Hierbij zal een balans moeten worden gezocht met alle andere gestelde eisen en voorwaarden.

Inzet om te komen tot tenminste één houtbouwlocatie per jaar vanaf 2022: Op MRA-niveau wordt uitgewerkt hoe dit wordt gemonitord. Voor Haarlem geldt dat wij dit zoveel mogelijk willen laten aansluiten op het proces van onze monitor plan capaciteit, zodat dit een zo klein mogelijke belasting voor de organisatie oplevert. Houtbouwlocaties van externe partijen (ontwikkelaars, corporaties etc.) tellen ook mee (NB. Al eerder is de grote afhankelijkheid voor Haarlem van deze partijen benoemd).

6.2 Opnemen in omgevingsvisie en omgevingsplannen

De afspraak om houtbouw in de (komende) omgevingsvisie en de omgevingsplannen op te nemen valt binnen de gemeente Haarlem gelijktijdig met ter inzagelegging van de Ontwerp- Omgevingsvisie.

⁴ De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Hoe lager de grenswaarde hoe lager de milieubelasting.



Bij het verwerken van de zienswijzen is het nog mogelijk om kleine aanpassingen te doen aan de omgevingsvisie.

Overige punten uit de inspanningsverplichtingen worden in de ambtelijke organisatie geïmplementeerd. Het gaat hierbij om:

- Vergroten van de interne expertise rond houtbouw
- In staat zijn intenties van dit convenant te realiseren. Directies woningbouw en duurzaamheid geven ieder jaar binnen de MRA aan hoe de organisatie op dit punt vorderingen maakt
- Projectvoorstellen vanuit de markt richting houtbouw positief waarderen en ondersteunen
- Ontwikkende partijen een milieu-impact berekening op basis van LCA (Levens Cyclus Analyse, bijvoorbeeld bij MPG) te laten maken waarbij nadrukkelijk biogeen CO2 opgeslagen in hout en biobased materialen wordt meegerekend.

De ondertekening vindt plaats op 15 oktober 2021 tijdens de MRA Duurzaamheidstop door wethouder Robbert Berkhout

7. Bijlagen

Bijlage 1 Convenant Green Deal Houtbouw MRA

Bijlage 2 De Houtbouw Revolutie MRA-editie