Amsterdam, inzet Houtbouw Pact 2026-2030

November 2025

Amsterdam heeft de ambitie dat binnen de MRA in 2030 minimaal 20% van de dan startende woningbouw projecten in houtbouw wordt uitgevoerd. Deelname aan het Pact is voor Amsterdam géén resultaatsverplichting. Amsterdam streeft de MRA doelstelling van 20% na binnen Amsterdam zelf en wil de daarbij opgedane kennis en ervaring delen met de MRA Houtbouw Pact-partners.

Bij de ruimtelijke ontwikkeling in Amsterdam is Gewoon Goed uitgangspunt. Dat wil zeggen dat bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen er vanaf het begin geen onnodige beperkingen worden opgelegd die later in het proces belemmerend werken bij de integrale afwegingen en de uitwerking naar een kwalitatief goed en ook haalbaar project. Houtbouw- en modulaire concepten krijgen daarmee nadrukkelijk meer ruimte. Binnen deze context worden er geen bovenwettelijke eisen gesteld. Wel zet de gemeente in op stimuleren en ruimte bieden voor houtbouwoplossingen.

Amsterdam stuurt op de opschaling van houtbouw en biobased aan de hand van de 5 afspraken uit het Houtbouw Pact:

1. Locaties
    a. We maken via de Kansenkaart Houtbouw inzichtelijk welke locaties kansrijk zijn voor houtbouw. Dit zijn kavels met beperkte bouwhoogte, geschikte kavelvorm, eenvoudig programma en geen hinder van omgevingsfactoren, zoals trilling en geluid. De resultaten borgen we in ruimtelijk beleid, zoals Gebiedsgerichte Omgevingsprogramma's en stedenbouwkundige plannen.
    b. We bieden ruimte voor minimaal 20% houtbouw en biobased in stedenbouwkundige voorwaarden, beeldkwaliteitsplannen en de te realiseren vastgoedprogramma's voor locaties en grotere gebiedsontwikkelingen - mits deze gebieden zich hiervoor lenen.
    c. Er wordt gezocht naar ruimte om te experimenteren, zoals in Buiksloterham, waar Amsterdam voornemens is deel te nemen aan de CityDeal Toekomstbestendige Gebiedsontwikkeling. Binnen deze samenwerking wordt een experimenteerbepaling aangevraagd om meer ruimte te bieden aan o.a. circulaire en biobased oplossingen.

2. Wet- en regelgeving
    a. Bij het actualiseren of aanpassen van de Welstandnota houden we rekening met de gevolgen op houtbouw

3. Kosten en businesscase
    a. Ontwikkelaars, met name bij transformatieprojecten, worden geïnspireerd en gestimuleerd door:
        i. Goede voorbeelden met ze te delen, zoals het 'Inspiratieboek Biobased Bouwen: Inzichten uit vijf Amsterdamse Houtbouwprojecten'
        ii. Toepassen van *best practices* die kosten besparend kunnen werken, zoals het 'Kompas Biobased Bouwkosten'
    b. Stimuleren van woningcorporaties
        iii. We verkennen of een financiële stimuleringsregeling voor woningcorporaties mogelijk is (bv. via een subsidie)

iv. We verbreden de focus van de Biobased Academy: naast biobased isolatie wordt houtbouw hier ook onderdeel van. Dit is een samenwerkingsverband tussen woningcorporaties, bouwexperts en de gemeente Amsterdam om het gebruik van biobased materialen op te schalen.

4. Industriële houtbouw
    a. Bij het opstellen van stedenbouwkundige plannen en bouwenveloppen houden we rekening met de ruimtelijke randvoorwaarden die nodig zijn voor industriële houtbouwconcepten, zoals flexibele rooilijnen en uitvragen op bouwlagen i.p.v. bouwhoogtes.
    b. We ontwikkelen parametrische ontwerp- en analysetools, zodat ruimtelijk ontwerpers direct inzicht krijgen in de milieu impact van bepaalde ontwerpkeuzes
    c. Vergunning, toezicht en handhaving:
        i. Kennisniveau over houtbouw wordt verhoogd op het gebied van brandveiligheid, akoestiek, vochtprotocol en Welstandsnota.
        ii. Toetsing vindt zowel vooraf als achteraf plaats.

5. Implementatie van de houtbouw afspraken in eigen organisatie
    a. Bij tenders voor gronduitgifte worden ontwikkelaars gestimuleerd om voor houtbouwoplossingen te kiezen door circulaire selectiecriteria zoals een lage materiaalgebonden CO2-uitstoot op te nemen.
    b. Het kennisniveau van ruimtelijk ontwerpers over houtbouw en circulair bouwen wordt verhoogd, onder andere via cursussen en kennisdeling binnen de organisatie.
    c. We communiceren actief naar de relevante medewerkers over het pact, de doelen en de beschikbare middelen
    d. We monitoren en evalueren houtbouwprojecten. Geleerde lessen worden meegenomen in ruimtelijke planvormingstrajecten.
    e. In 2026 nemen we bestaande en nieuwe houtbouwmaatregelen op in de ontwikkeling van een Thematisch Omgevingsprogramma Circulaire Gebouwde Omgeving. Dit wordt de opvolger van de Uitvoeringsagenda Circulaire Economie 2023-2026 en richt zich specifiek op de waardeketen van gebouwde omgeving.