

De Leidse Vastgoedladder 2025

Voldoet jouw project aan de overeengekomen circulariteitsvoorwaarden? Check het met de Leidse Vastgoed Ladder, hét monitoringssysteem voor circulariteit in vastgoedprojecten!

Hoe werkt het?

De Leidse Ladder brengt de circulariteitsscore van jouw project in beeld aan de hand van een vragenlijst. Gebruik tijdens het invullen van de vragen de handleiding (*LeidsePlein - intranet gemeente Leiden > Organisatie > Stedelijke Ontwikkeling > Duurzame Ontwikkeling > Circulaire Bouw > Handleiding Circulaire Vastgoed Ladder*) voor extra toelichting. De vragen hebben betrekking op de gehele projectscope. Na oplevering van het project zal er steekproefsgewijs controle worden uitgevoerd.

Uit de vragenlijst volgt een puntenaantal en aan de hand van deze score wordt bepaald of het project aan de circulariteitsvoorwaarden van de Gemeente Leiden voldoet. Er is een maximum van 160 punten te behalen, de uitslag ontvang je via de mail. Wij nemen de antwoorden van de Leidse Vastgoed Ladder mee om na te gaan wat al goed gaat op het gebied van circulaire bouw, waar men tegenaan loopt, en waar wij als opgaveteam kunnen faciliteren. De Leidse Vastgoed Ladder is dus echt een middel om tot meer circulaire werken en processen te komen. Ben je benieuwd waar je punten hebt laten liggen en hoe je dit zou kunnen verbeteren? Neem dan contact op met het Circulaire Bouw team via leidsseladder@leiden.nl.

Succes!

** Vereist*



Algemene informatie

1. Voor welk project vul je de Leidse Vastgoed Ladder in?

2. Wat is je naam?

3. Wat is je e-mailadres?

4. Wat is de naam van de projectmanager?

5. Wat is het e-mailadres van de projectmanager?

6. Welk type project betreft het?

Er zijn meerdere antwoorden mogelijk. Sloop hoeft in deze vraag niet meegenomen te worden.

- ☐ Nieuwbouw
- ☐ Verduurzaming
- ☐ Transformatie/Verbouwing
- ☐ Restauratie (monumentaal)
- ☐ Installatietechnisch - E en/of W
- ☐ Bouwkundig
- ☐ Anders, namelijk...



7. Licht toe indien *Anders, namelijk...* ingevuld welk type project?

Als je niet de antwoordoptie 'anders, namelijk...' ingevuld hebt bij de vorige vraag, mag je deze vraag overslaan.

8. Wat is het projectbudget?

9. Voor welke fase van het project vul de Leidse Vastgoed Ladder in?

- ☐ Test
- ☐ Schetsontwerp
- ☐ Voorlopig ontwerp
- ☐ Definitief ontwerp
- ☐ Technisch ontwerp
- ☐ Uitvoeringsgereed ontwerp



Circulair werkprincipe 1 – Preventie

Voorkomen, niet doen wat niet nodig is

10. Is er in het te realiseren project ingezet op het voorkomen of minimaliseren van bepaalde ingrepen?

Er zijn meerde antwoorden mogelijk.

- ☐ Ja, d.m.v. opknappen/transformatie i.p.v. sloop-nieuwbouw (minimaal behoud van de hoofdstructuur).
- ☐ Ja, inzetten op intensief ruimtegebruik door het combineren/integreren van meerdere functies (multifunctionaliteit).
- ☐ Ja, bewust ingezet op minimaal materiaalgebruik.
- ☐ Anders, namelijk...
- ☐ Geen van deze opties.

11. Licht toe, indien *Anders, namelijk...* ingevuld op welke manier is er ingezet op het voorkomen of minimaliseren van bepaalde ingrepen?

Als je niet de antwoordoptie 'Anders, namelijk...' ingevuld hebt bij de vorige vraag, mag je deze vraag overslaan.

12. Licht toe, indien *Geen van deze opties* ingevuld waarom is er niet ingezet op het voorkomen of minimaliseren van bepaalde ingrepen?

Als je niet de antwoordoptie 'Geen van deze opties' ingevuld hebt bij de voorgaande vraag, mag je deze vraag overslaan.



Circulair werkprincipe 2 – Waardebehoud

Verleng de levensduur van bestaande objecten

13. Wordt er voor dit project iets gesloopt/ afgevoerd?

Voer je minder af dan 103m³, vul dan nee in.

- ☐ Ja
- ☐ Nee

14. Wordt er Rekening gehouden met circulariteit tijdens het slopen/ afvoeren?

Het Circulair Sloopbeleid is verplicht voor alle projecten (sloop, renovatie, herinrichting en onderhoud) in de utiliteitsbouw en openbare ruimte waar de gemeente opdrachtgever van is en waar meer dan 10m³ aan bouwmaterialen vrijkomt en/of als de sloopopdracht meer dan 10K€ bedraagt. Het Circulair Sloopbeleid stelt o.a. eisen aan de aannemer in hoe vrijkomende grondstoffen te verwerken. Meer informatie? Dat vind je op: LeidsePlein - intranet gemeente Leiden > Organisatie> Stedelijke ontwikkeling> Duurzame leefomgeving > Circulaire bouw

- ☐ Ja, conform gemeentelijke circulair sloopbeleid (90% circulair gesloopt)
- ☐ Nee
- ☐ Weet ik niet

15. Licht toe, waarom wordt er geen rekening gehouden met circulariteit in sloop/ afvoer?

16. Worden er vrijkomende objecten/ materialen uit dit project direct op de locatie hergebruikt?

Let op: dit zijn geen objecten en materialen die door een zwaar verwerkingsproces zijn gegaan om hergebruik mogelijk te maken, wanneer dit het geval is betreft het recycling.

- ☐ Ja, voor >50%
- ☐ Ja, voor 20-50%
- ☐ Ja, voor 5-20%
- ☐ Nee

17. Licht toe, welke objecten en materialen worden direct van de locatie hergebruikt?

18. Licht toe, waarom worden er geen objecten en materialen direct van de locatie hergebruikt?



Circulair werkprincipe 3 – Waardebehoud

Maak duurzaam gebruik van bestaande objecten, materialen, grondstoffen en natuurlijke processen.

19. Worden er objecten en/ of materialen vanuit andere locaties (her)gebruikt?

Let op: dit zijn geen objecten en materialen die door een zwaar verwerkingsproces zijn gegaan om hergebruik mogelijk te maken, wanneer dit het geval is betreft het recycling.

- ☐ Ja, voor >50%
- ☐ Ja, voor 20-50%
- ☐ Ja, voor 5-20%
- ☐ Nee
- ☐ N.v.t. alle objecten en materialen worden direct op de locatie hergebruikt.

20. Licht toe, welke objecten en materialen worden vanuit andere locaties hergebruikt?

21. Licht toe, waarom worden er geen objecten en materialen vanuit andere locaties hergebruikt?

22. Waar komen deze objecten en materialen (voor het grootste gedeelte) vandaan?

- ☐ Product komt van binnen een straal van 50 kilometer.
- ☐ Product komt van buiten een straal van 50 kilometer.



Circulair werkprincipe 4 – Waardecreatie

Ontwerp voor meerdere levenscycli

23. De volgende vraag gaat erover of er rekening is gehouden met aanpasbaarheid en toekomstig hergebruik van de nieuwe materialen. Je dient in te vullen hoeveel procent van het totale werk de volgende eigenschappen kent:

1. Losmaakbaar: De losmaakbaarheid van een gebouw is de mate waarin objecten demontabel zijn op alle mogelijke gebouwniveaus, zonder afbreuk te doen aan de functie van het object (of omliggende objecten) om zo de bestaande waarde te beschermen. Losmaakbaarheid is een randvoorwaarde om circulair bouwen mogelijk te maken: een onlosmaakbaar object kan immers niet geoogst worden en dus niet (hoogwaardig) worden hergebruikt. Kijk voor de meet-/bepalingsmethode bij Circular Buildings – een meetmethodiek voor losmaakbaarheid, v2.0.

2. Gestandaardiseerd: Bouwen aan de hand van gestandaardiseerde modules en objecten waarbij wordt uitgegaan van een gestandaardiseerd maatsysteem wat hoogwaardig hergebruik mogelijk maakt. Te denken valt aan geveloplossingen en modulaire wandpanelen.

	Nee	Ja 20-55%	Ja 55-100%
Losmaakbaarheid	☐	☐	☐
Gestandaardiseerd	☐	☐	☐

24. Licht toe, indien *Ja* ingevuld op welke manier is er gekozen voor losmaakbaarheid en/of standaardisatie?

Als je niet de antwoordoptie 'Ja' hebt ingevuld bij de vorige vraag, mag je deze vraag overslaan.

25. Licht toe, indien *Nee* ingevuld waarom is er niet gekozen voor losmaakbaarheid en/of standaardisatie?

Als je niet de antwoordoptie 'Nee' ingevuld hebt bij de vorige vraag, mag je deze vraag overslaan.



26. Wordt er in het project rekening gehouden met aanpasbaarheid en toekomstig hergebruik door middel van het gebruik van adaptief vermogen bij objecten en/of materialen?

Het adaptief vermogen bepaalt het vermogen van een gebouw om zich aan te passen aan toekomstige behoeften en functies. Het omvat het strategisch ontwerpen van gebouwen en analyseren en waarderen van de bestaande voorraad. Het doel is dat gebouwen eenvoudig kunnen reageren op wijzigingen in functie-eisen, zowel binnen de oorspronkelijke gebruiksfunctie als voor mogelijke toekomstige herbestemming. De potentiële levensduur van een gebouw wordt hiermee verlengd. Kijk voor de meet-/bepalingsmethode bij Methode Adaptief Vermogen Gebouwen (versie 2.0, Q1 2024 beschikbaar).

	Nee	Ja <40%	Ja >40%
Adaptief vermogen	☐	☐	☐

27. Licht toe, indien Ja ingevuld op welke manier is er gekozen voor adaptief vermogen?

Als je niet de antwoordoptie 'Ja' ingevuld hebt bij de vorige vraag, mag je deze vraag overslaan.

28. Licht toe, indien Nee ingevuld waarom is er niet gekozen voor losmaakbaarheid en/of standaardisatie?

Als je niet de antwoordoptie 'Nee' ingevuld hebt bij de vorige vraag, mag je deze vraag overslaan.



Circulair werkprincipe 5 – Waardecreatie

Ontwerp toekomstbestendig

29. Wordt er in dit project rekening gehouden met energiebesparende maatregelen, klimaatadaptatie, biodiversiteit en/of gezondheid?

Dit wordt ook wel koppelkansen genoemd. Koppelkansen hebben betrekking op het ontwerp en/of gebruik van voorzieningen/objecten/materialen die ervoor zorgen dat één ingreep positief effect heeft op meerdere (verduurzamings)opgaven. Door in te zetten op koppelkansen worden nieuwe ingrepen in de toekomst - en daarmee materiaalgebruik - voorkomen.

Voorbeeld: maak gebruik van een groen dak, dit komt ten goede aan de biodiversiteit en waterbuffering, maar zorgt er ook voor dat het dak langer meegaat (geen direct zonlicht en regen) en beter isoleert.

- ☐ Ja
- ☐ Nee

30. Licht toe, waarom is er geen rekening gehouden met koppelkansen?

31. Op welke manier(en) wordt er rekening gehouden met koppelkansen in dit project?

Er zijn meerdere antwoorden mogelijk.

- ☐ Energiebesparende maatregelen
- ☐ Natuurinclusief/ biodivers ontwerp
- ☐ Klimaatadaptief ontwerp (hittestress en wateroverlast-/ berging)
- ☐ Gezondheid (bijv. WELL of toxiciteit)
- ☐ Anders, namelijk...

32. Licht toe, indien *Anders, namelijk...* ingevuld op welke manier is er ingezet op koppelkansen?

Als je niet de antwoordoptie 'Anders, namelijk...' ingevuld hebt bij de vorige vraag, mag je deze vraag overslaan.



Circulair werkprincipe 6 – Waardecreatie

Ontwerp voor optimaal beheer en onderhoud.

33. Wordt er in het ontwerp rekening gehouden met het minimaliseren van milieu impact tijdens beheer en onderhoud?

Het gaat hierbij over de bewuste keuze om het ontwerp aan te passen t.b.v. het verminderen van de milieu impact in beheer en onderhoud.

Er zijn meerdere antwoorden mogelijk.

- ☐ Ja, d.m.v. onderhoudsarme objecten, materialen, installaties en/of detaillering.
- ☐ Ja, terugkoop- en levergarant op objecten, materialen, installaties.
- ☐ Anders, namelijk...
- ☐ Nee

34. Licht toe, indien *Anders, namelijk...* ingevuld welke ingrepen zijn gedaan t.b.v. het minimaliseren van milieu impact tijdens beheer en onderhoud?

Als je niet de antwoordoptie 'Anders namelijk...' ingevuld hebt bij de vorige vraag, mag je deze vraag overslaan.

35. Licht toe, indien *Nee* ingevuld waarom zijn er geen ingrepen gedaan t.b.v. het minimaliseren van milieu impact tijdens beheer en onderhoud?

Als je niet de antwoordoptie 'Nee' ingevuld hebt bij de vorige vraag, mag je deze vraag overslaan.

36. Wordt er rekening gehouden met dataoverdracht voor toekomstig hergebruik? Zoals bijvoorbeeld het materialenpaspoort?

De data dient te voldoen aan informatie over het soort materiaal, de hoeveelheden, de wijze van montage en de locatie van objecten. Deze informatie heeft een positief effect op toekomstig hergebruik. Bouwtekening, kleur-materiaalstaten, begroting revisiegegevens zijn niet afdoende.

- ☐ Ja, voor het volledige project.
- ☐ Ja. Voor een gedeelte van het project.
- ☐ Nee



37. Licht toe, waarom is er geen rekening gehouden met dataoverdracht voor toekomstig hergebruik?



Circulair werkprincipe 7 – Waardecreatie

Ontwerp voor duurzaam materiaalgebruik

Per materiaal dien je aan te geven welk percentage van het volume nieuwe instroom materialen dit type materiaal betreft.

1. Nieuwe hernieuwbare materialen
2. Gerecyclede materialen
3. Overige materialen

LET OP! Het totale aantal van de drie vragen moet rond de 100% uitkomen. Een grove inschatting voldoet.

N.B Hergebruik wordt hier buiten beschouwing gelaten omdat dit eerder in de monitor al terug is gekomen

38. Heb je nieuwe materialen gebruikt in het project?

- ☐ Ja
- ☐ Nee, alles is hergebruikt materiaal van binnen of buiten de regio

39. Hoeveel procent (%) van de totale massa aan nieuw materiaal in het project betreft nieuwe hernieuwbare materialen?

Nieuwe hernieuwbare materialen zijn afkomstig van grondstoffen die (bijna) niet uitgeput raken, en die natuurlijk aangevuld worden op een menselijke tijdschaal. Dit worden ook wel biobased materiaal genoemd. Het betreft bijvoorbeeld hout en vlas.

- ☐ Voor >25%
- ☐ Voor 10-25%
- ☐ Voor 5-10%
- ☐ Er wordt geen nieuw hernieuwbaar materiaal gebruikt

40. Licht toe, welke nieuwe hernieuwbare materialen zijn gebruikt?

Als je de antwoordoptie 'Er wordt geen nieuw hernieuwbaar materiaal gebruikt' ingevuld hebt bij de vorige vraag, mag je deze vraag overslaan.



41. Licht toe, waarom zijn er geen nieuwe hernieuwbare materialen gebruikt.

Als je niet de antwoordoptie 'Er wordt geen nieuw hernieuwbaar materiaal gebruikt' ingevuld hebt bij de vorige vraag, mag je deze vraag overslaan.

42. Hoeveel procent (%) van de totale massa aan nieuw materiaal in het project betreft gerecyclede materialen?

% massa van gerecycled materiaal is het deel dat is gewonnen uit recycling processen. Dus een plaat aluminium kan voor 80% gerecycled zijn (en 20% nieuw). Dan is de plaat 80% gerecycled. Hier komt dus een verwerkingsproces aan te pas. Bij hergebruik is dit niet zo.

- ☐ Voor >25%
- ☐ Voor 10-25%
- ☐ 5-10%
- ☐ Er wordt geen gerecycled materiaal gebruikt
- ☐ N.v.t. alle nieuwe materialen zijn nieuw hernieuwbaar

43. Licht toe, welke gerecyclede materialen zijn gebruikt.

Als je geen gerecyclede materialen hebt gebruikt mag je deze vraag overslaan.

44. Licht toe, waarom zijn er geen gerecyclede materialen gebruikt?

Als je wel gerecyclede materialen hebt gebruikt mag je deze vraag overslaan.

45. Hoeveel proces (%) van nieuwe instroom materialen zijn overige materialen?

Dus geen nieuw hernieuwbare en/of gerecyclede materialen.

- ☐ Voor >50%
- ☐ Voor 20-50%
- ☐ 5-20%
- ☐ Er wordt geen overig materiaal gebruikt



46. Licht toe, welke overige materialen zijn gebruikt?

Als je geen overig materiaal hebt gebruikt, mag je deze vraag overslaan.

47. Is er in het project rekening gehouden met het Betonakkoord?

Het Betonakkoord stelt zowel eisen aan nieuwe betonproducten (o.a. MKI-waarde en recyclingspercentage) als aan het afvoeren van betonproducten.

Meer informatie? Dat vind je op: LeidsePlein - intranet gemeente Leiden > Organisatie> Stedelijke ontwikkeling> Duurzame leefomgeving > Circulaire bouw

- ☐ Ja, verwerken de vereisten in de aanbesteding en het bestek, conform Betonakkoord
- ☐ Ik weet het niet
- ☐ Nee
- ☐ N.v.t. er worden geen betonproducten aan- en afgevoerd

48. Licht toe, waarom voldoet het project niet aan het Betonakkoord en/of welke vragen heb je over de toepassing van het Betonakkoord?

Als je de antwoordopties 'Nee' of 'N.v.t.' ingevuld hebt bij de vorige vraag, mag je deze vraag overslaan.



Circulair werkprincipe 8 – Waardecreatie

Ontwerp voor minimaal grondstof- en energieverbruik in aanleg en gebruiksfase

49. Wordt er in het project rekening gehouden met één of meerdere van onderstaande zaken t.b.v. minimaal grondstof- en energiegebruik in aanleg- en gebruiksfase?

- ☐ Verhoogde isolatiewaarden (Rc) van vloer, gevel, dak en/of kozijnen + glas (=preventie van opwekken warmte en energieverbruik).
- ☐ Aanleg door lokale aannemers (Leidse regio: gemeenten Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude).
- ☐ Elektrisch materieel bij bouwphase
- ☐ Ontwerpoplossingen om warmte-/ koude vraag te minimaliseren
- ☐ Hoge rendement verduurzamingstoepassingen en/of installaties.
- ☐ Prefab onderdelen
- ☐ Anders, namelijk...
- ☐ Geen van bovenstaande

50. Licht toe, indien *Anders, namelijk...* ingevuld welke ingrepen zijn gedaan t.b.v. minimaal grondstof- en energiegebruik in aanleg- en gebruiksfase.

Als je niet de antwoordoptie 'Anders, namelijk...' ingevuld hebt bij de vorige vraag, mag je deze vraag overslaan.

51. Licht toe, indien *Geen van bovenstaande* ingevuld waarom is er geen rekening gehouden met zaken t.b.v. minimaal grondstof- en energiegebruik in aanleg- en gebruiksfase.

Als je bij voorgaande vraag de antwoordoptie 'geen van bovenstaande' hebt ingevuld dien je deze vraag te beantwoorden.



Afronding

Dit was de Leidse Vastgoed Ladder. Bedankt voor het invullen.

Zodra je op verzenden klikt ontvang je de uitslag binnen enkele minuten op de mail. Mocht je nog vragen hebben dan kan je contact opnemen met Team Circulaire Bouw via leidse ladder@leiden.nl.

52. Heb je nog eventuele toevoegingen (feedback/ opmerkingen/ vragen)?

