



Ingrid Hulshoff

werkt sinds 2016 als senior portfolio manager bij vermogensbeheerder Syntrus Achmea Real Estate & Finance. Zij is verantwoordelijk voor de vastgoedbeleggingen van pensioenfondsen, die streven naar financieel rendement én maatschappelijke impact. Syntrus Achmea beheert voor 70 klanten ruim 37 miljard euro in vastgoed en hypotheeken.

Maak het mogelijk met hout

We hebben te maken met een klimaatcrisis en een groot woningtekort. Dat weten we allemaal. De oplossing voor het woningtekort is bouwen, bouwen, bouwen. De oplossing voor de opwarming van de aarde is het fors reduceren van de CO₂-uitstoot. Maar wat veel mensen nog niet weten, is dat bouwen met hout goed is voor het milieu én zorgt voor meer betaalbare woningen.

Gebouwen nemen in Nederland zo'n 40% van de totale CO₂-uitstoot voor hun rekening, waarvan een aanzienlijk deel wordt veroorzaakt door het gebruik van beton en staal in de bouw. Hout en andere biobased materialen zijn vele malen vriendelijker voor het milieu. Hout slaat CO₂ op en is opnieuw te gebruiken (circulair). Bovendien kunnen tijdens de levensduur van een gebouw nieuwe bomen groeien. Die ook weer CO₂ opnemen en opslaan. Gezien de grote bouwopgave en de sterk groeiende vraag naar duurzame woningen en een gezondere leefomgeving, ligt het voor de hand om over te stappen naar hout en andere biobased materialen.

Zijn we er dan met de voordelen? Nee, want hout is tegelijkertijd lichter en eenvoudiger te verwerken. Het bouwproces vindt voor een belangrijk deel computergestuurd plaats in de fabriek, waar het Nederlandse weer geen invloed heeft op het bouwproduct en het bouwproces. Daardoor kan sneller worden gebouwd en is sprake van veel minder afval. Ook dat is positief voor het milieu. En niet onbelangrijk: voor omwonenden is een kortere bouwtijd met minder overlast ook prettig.

Aloude verhalen als dat hout niet sterk genoeg is of gevaarlijk bij brand, zijn inmiddels achterhaald. Moderne productiemethoden zoals CLT (kruislaaghout) maken hout

sterker dan beton en met voldoende dikte van de draagconstructie, wordt voldaan aan de belangrijkste brandveiligheidseisen.

Waarom wordt hout dan nog niet massaal gebruikt? Het kortste antwoord is: kosten. Het gebruik van biobased materialen is nu nog duurder dan staal en beton. Maar dat is een kwestie van schaal en industrialisatie van het bouwproces. Zodra duurzame materialen meer worden gebruikt, worden ze vanzelf goedkoper. Er kan dan sneller, goedkoper en duurzamer gebouwd worden waardoor het woningtekort versneld afneemt en meer betaalbare (huur)woningen beschikbaar komen voor iedereen. Institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen PME, staan te trappelen om meer in houtbouw woningen te beleggen. Juist vanwege die maatschappelijke opgaves.

‘De nu nog hogere kosten zouden gecompenseerd kunnen worden in de grondprijzen die gemeenten voor nieuwbouwlocaties vragen’

Lokale overheden zouden deze ontwikkeling kunnen stimuleren door een heldere duurzaamheidsambitie te formuleren, die ruimte laat voor het toepassen van duurzame en circulaire materialen zoals hout. De nu nog hogere kosten zouden gecompenseerd kunnen worden in de grondprijzen die gemeenten vragen voor nieuwbouwlocaties. Laat het gebruik van biobased materialen terugkomen in duurzaamheidsnormen, zodat taxateurs het gebruik van duurzame materialen positief kunnen waarderen. Met elkaar kunnen we zo zorgen voor meer betaalbare woningen die sneller en veel duurzamer worden gebouwd. Een duidelijke win-win-situatie. Waar wachten we nog op? Hout maakt het mogelijk!