



Jip van Grinsven

Partner bij Alba Concepts en Waerdig



Koen van der Heijden

Senior ontwikkelaar bij Woonbedrijf



Marloes Verkerk

Manager nieuwbouw bij Woonbedrijf

Van meerkosten naar meerwaarde: de weg naar haalbare houtbouw

Meer woningen, betaalbare huren, duurzaamheidsambities: woningcorporaties staan voor grote uitdagingen. Steeds vaker komt houtbouw in beeld als kansrijke oplossing. Een bouwmethode die duidelijk duurzaamheidsvoordelen oplevert, maar vaak nog duurder lijkt dan traditioneel bouwen. Alba Concepts en corporatie Woonbedrijf maken inzichtelijk wat de meerwaarde is van houtbouw, zowel financieel als maatschappelijk.

Van pilot naar opschaling

Houtbouw wint steeds meer terrein in de bouwsector, merkt Jip van Grinsven, partner bij Alba Concepts en het nieuwe bedrijf Waerdig. “Tegelijkertijd geldt dat we nog in de pilotfase zitten. Het is nu zaak om de kennis om te zetten in schaalbare oplossingen.” Woonbedrijf – actief in Eindhoven en omgeving – zit midden in deze zoektocht. “De toepassing van biobased materialen is voor ons een belangrijke oplossing om invulling te geven aan de woningbouwopgave en om nationale en internationale duurzaamheidsambities waar te maken”, vertelt manager nieuwbouw Marloes Verkerk. “Je ziet dan ook steeds meer houtbouw in onze projecten, nu nog met name om kennis en ervaring op te doen.”

Betaalbaar- en beschikbaarheid

“We experimenteren inderdaad volop”, voegt senior ontwikkelaar Koen van der Heijden van Woonbedrijf toe. “Zo zoeken we uit wat houtbouw voor onze businesscase betekent. En welke projecten geschikt zijn en welke minder. Deze fase brengt wel meteen een spanningsveld met zich mee. Want stel dat de bouw van een woning 10 procent duurder uitvalt, dan kunnen we er misschien nog maar 9 bouwen in plaats van 10. We onderzoeken nu hoe we dat verschil kunnen verkleinen, of zelfs helemaal weg kunnen nemen.”

‘Circulaire prestaties horen thuis in de waardering en taxatie van vastgoed’

Jip van Grinsven

Waarden circulaire prestaties

Met houtbouw tot een sluitende businesscase komen, dat is de uitdaging. Dat vraagt om een bredere blik. “Het is zaak om de kwaliteiten van de bouwmethode mee te nemen in waarderingen en taxaties”, stelt Jip van Grinsven. “Dat gebeurt nu nog onvoldoende.” Daarom richtte Alba Concepts onlangs Waerdig op, het taxatie- en makelaarskantoor dat verder kijkt dan marktwaaarde alleen. “We ondersteunen onder andere corporaties en beleggers met taxaties waarin circulaire prestaties worden gekwantificeerd en geïntegreerd in de waardering. Door pluspunten als losmaakbaarheid, financiële restwaarde, CO₂-opslag en adaptiviteit expliciet mee te nemen, ontstaat er een hogere waarde.”

‘De voordelen van houtbouw komen pas echt aan het licht als je naar de brede financiële en maatschappelijke waarde kijkt’

Koen van der Heijden

Marktwaaarde 5 tot 10 procent hoger

De eerste doorrekeningen van Waerdig zijn veelbelovend. “Zetten we een conventioneel gebouw naast een circulaire variant waarin houtbouw een groot aandeel heeft, dan zie je dat die laatste variant 5 tot 10 procent hoger uitkomt in waarde”, aldus Jip van Grinsven. “Eigenlijk is het dus niet meer dan logisch om circulaire prestaties mee te nemen in taxaties en waarderingen. We hopen hiermee de markt wakker te schudden.”

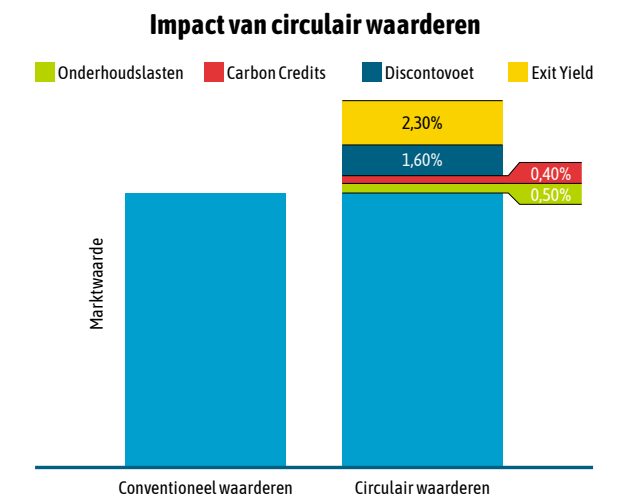
Value Case Houtbouw

Voor Woonbedrijf zijn de inzichten van Waerdig een bevestiging die de eigen visie op houtbouw kracht bijzet. “Een bredere waardering helpt ons en andere corporaties om betere afwegingen te maken als het gaat om houtbouw. Net als subsidieregelingen zoals de Milieu-Investeringsaftrek, waarmee de stap om voor houtbouw te kiezen steeds kleiner wordt. Daarnaast zijn er nog meer waardes die van belang zijn”, legt Koen van der Heijden uit.

Hij ontwikkelde 2 jaar geleden de Value Case Houtbouw, een praktisch instrument om de brede waarde van houtbouw te kwantificeren. “Denk aan de CO₂-uitstoot tijdens de bouw en de CO₂-opslag in het materiaal. Maar ook de klantwaarde: een woning van hout draagt positief bij aan de gezondheid en het welzijn van mensen. Elk van deze facetten geven we een financiële waarde, bijvoorbeeld door een prijs aan CO₂-uitstoot te koppelen. Zo ontstaat een steeds concreter en realistischer beeld van de positieve effecten van houtbouw, over de hele levensduur van een gebouw.” Bij toepassing van de Value Case op een fictief project, bleek dat de biobased variant beter scoort dan de traditionele variant. “De stichtingskosten van de traditionele variant zijn lager, maar dat beeld kantelt zodra je ook de CO₂-beprijzing en klantwaarde inrekent en waarde toekent aan CO₂-opslag. Dan komt de biobased variant gunstiger uit de bus.”

Toekomstbeeld

De komende jaren draait het volgens Woonbedrijf en Waerdig vooral om doen. “Ik roep partijen echt op om houtbouw te gaan toepassen in projecten”, zegt Marloes Verkerk. “Leren, experimenteren en kennis delen. Duurzaamheidsdoelen staan bij iedereen op de agenda; door samen te werken komen we allemaal verder.” Die samenwerking ziet ook Jip van Grinsven als de sleutel. “Door lef te tonen en samen op te trekken, maken we zichtbaar welke waarde houtbouw daadwerkelijk toevoegt. Zo kan houtbouw zich ontwikkelen van losse pilots naar een volwassen en schaalbare bouwmethode.”



4 keer extra waarde

Bij circulair waarden wordt circulariteit op 4 manieren vertaald naar extra waarde:

- Herbruikbare producten zorgen voor **lagere onderhoudskosten**, omdat ze aan het einde van hun levensduur opnieuw kunnen worden ingezet en financiële restwaarde vertegenwoordigen.
- De in biobased materialen opgeslagen CO₂ wordt financieel gewaardeerd via **Carbon Credits**. De verwachte stijging van de waarde van deze Carbon Credits is meegenomen in de eindwaarde.
- Circulaire gebouwen hebben een lager risicoprofiel. Dat resulteert in een **lagere discontovoet**, onder andere doordat circulaire gebouwen beter voorbereid zijn op toekomstige wetgeving.
- Circulaire gebouwen zijn toekomstbestendiger bij verkoop. Ook vertegenwoordigen hun casco's nog een financiële restwaarde, wat leidt tot een **hogere eindwaarde**. ◀



Bezoek ons Bossche houtbouwproject op 20 juni

Bij Hendriks houden we van hout! Zo bouwen we aan de Boschmeersingel in 's-Hertogenbosch voor woningcorporatie Zayaz 52 sociale huurappartementen in houtbouw.

Benieuwd? Kom naar de Dag van de Houtbouw op zaterdag 20 juni (10.00 tot 14.00 uur) en bekijk het gebouw van binnen en buiten. Voor meer informatie: www.dagvandehoutbouw.nl. ◀