

HOUTBOUW: EEN DUURZAME OPLOSSING VOOR EEN URGENT PROBLEEM

Door Leo van den Heuvel

Bouwen met hout kent een vergelijkbaar rendement als bouwen met beton, maar leidt tot een veel lagere CO₂-uitstoot. Houtbouw is daarmee interessant voor beleggers die zowel financieel als maatschappelijk rendement willen realiseren.

GEBRUIKERS, INVESTEERDERS EN BELEIDSMAKERS WORDEN STEEDS KLIMAATBEWUSTER

De roep vanuit de maatschappij, politiek en toezichhouders om meer te doen aan de klimaatdoelen wordt alsmaar groter. Belangrijk is het toegenomen besef van beleggers dat de beleggingen waarvoor zij verantwoordelijk zijn en waarop zij invloed kunnen uitoefenen, een positieve impact op het milieu en de samenleving hebben. Voor Nederlandse pensioenfondsen in het bijzonder geldt dat zij worden aangesproken en aangespoord

door hun pensioendeelnemers en door De Nederlandsche Bank om zich hiervoor in te zetten. Veel institutionele beleggers hebben impactbeleggen en ESG-doelstellingen tegenwoordig in hun beleggingsbeleid opgenomen. Dit sluit aan bij de roep in de wereld om meer bewust en integraal te handelen, waarbij ook rekening wordt gehouden met de (nog niet-ingeprice) neveneffecten van dat handelen op samenleving en milieu. Vastgoed leent zich goed voor impactinvesteringen en het terugdringen van CO₂-uitstoot; bouwen met hout past perfect in dit plaatje.

BOUWEN MET HOUT BIEDT EEN DUURZAAM ALTERNATIEF TEN OPZICHTE VAN TRADITIONELE BOUW

Als we het hebben over bouwen met hout wordt vaak bedoeld op kruislaagshout. De bekendste vorm hiervan is Cross Laminated Timber (CLT). Dit zijn houten panelen die bestaan uit kruislings verlijmd lamellen, bestaande uit drie of meer lagen hout. Het wordt genoemd als een aantrekkelijk alternatief voor traditionele bouwmaterialen zoals beton. Het ontwerp is licht qua gewicht en heeft qua sterkte vergelijkbare bouweigenschappen als traditionele materialen. De bouw van een gebouw zou sneller gaan (door het lichte gewicht en de modulaire/prefab mogelijkheden) waardoor tijd, geld en CO₂ worden bespaard. Het beperken van de CO₂-uitstoot is een groot voordeel van bouwen met hout. In de Europese bossen groeit meer dan

1.000 miljoen hectare aan bos, met een jaarlijkse toename van 661.000 hectare. Deze bomen halen CO₂ uit de lucht, dat opgeslagen wordt in het hout zelf. Vervolgens kunnen van dit hout CLT-elementen gefabriceerd worden. Hout of CLT is tevens een hernieuwbare grondstof. De CLT-elementen in een gebouw kunnen namelijk worden hergebruikt voor nieuwe productie, of indien gewenst als biomassa gebruikt worden voor het opwekken van energie.

Hout is van nature duurzaam en herbruikbaar en bouwen met hout wordt als een steeds aantrekkelijker alternatief gezien voor het bouwen met traditionele bouwmaterialen.

HOUTBOUW STAAT IN NEDERLAND NOG IN DE KINDERSCHOENEN

De omvang van CLT-bouw in zowel Nederland als Europa is op dit moment nog beperkt. Er zijn weinig beleggers die actief focussen op de acquisitie van CLT-gebouwen. Dit komt voornamelijk doordat er weinig beleggingsproducten op de markt beschikbaar zijn. Ondanks de huidige beperkte omvang van de beleggingsmarkt voor CLT-woningen, heeft beleggen in CLT veel potentie en de verwachting is dat houtbouw steeds vaker toegepast gaat worden. De interesse in een duurzaam gebouwde woning neemt onder gebruikers ook toe. Bepaalde doelgroepen zullen naar verwachting bovengemiddeld geïnteresseerd zijn in



Leo van den Heuvel

Eén vrachtwagen kan tot 50 m³ aan CLT vervoeren, wat overeenkomt met ongeveer 155m² vloeroppervlak. Het duurt circa 1,5 dag om de inhoud van een vrachtwagen te bouwen of te plaatsen. Dit zorgt ervoor dat met CLT-constructies 40 tot 60% aan bouwtijd kan worden gewonnen ten opzichte van traditionele bouw door de snelle montage en de mogelijkheid om direct na het plaatsen van CLT-elementen het gebouw wind- en waterdicht te maken door geveldelen of kozijnen te plaatsen.

een woning die (deels) van hout is gemaakt. Er is een trend gaande waarbij de consumptie duurzaamheid steeds vaker centraal stelt. De intrinsieke motivatie zal per persoon verschillen. De een loopt graag voorop op het gebied van duurzaam wonen, terwijl de ander er juist op gericht is de eigen impact op milieu en klimaat te verlagen. Op het moment dat houtbouw appelleert aan een vorm van status, spreekt dat weer een nieuwe doelgroep aan.

TOENEMENDE POPULARITEIT

Het initiatief van het gebruik van CLT ligt vooralsnog bij projectontwikkelaars. Beleggers nemen doorgaans een eindproduct af, waardoor er weinig invloed is op de initiatieffase. Ontwikkelaars zijn nog voorzichtig, omdat beleggers mogelijk terughoudend zijn. Om dit te doorbreken, is bewustwording bij beleggers nodig dat het gebruik van CLT een duurzaam alternatief is dat bovendien tot gevolg heeft dat vastgoed langer zijn waarde behoudt. Een belangrijke stap. Tegelijkertijd kan daarmee een ontwikkeling in gang worden gezet om de belegger nadrukkelijker invloed uit te laten oefenen op de ontwerffase en dus op het eindproduct. Langzamerhand zien wij vaker CLT-producten op de markt verschijnen, waardoor het aanbod van houtbouwprojecten zeer langzaam lijkt te groeien. Door een duidelijke positieve houding ten aanzien van CLT aan te nemen in het investeringsbeleid, kan het bouwen met CLT in een stroomversnelling komen. Geïnteresseerde institutionele beleggers zouden het belang van duurzaam beleggen idealiter moeten benadrukken, om zodoende het aanbod aan CLT-gebouwen in Nederland sneller te laten groeien.

RENDEMENTEN HOUTBOUW VERGELIJKBAAR MET TRADITIONELE BOUW

Bouwen met hout gaat momenteel gepaard met hogere bouwkosten. De schattingen lopen uiteen, maar rekening kan worden gehouden met 8% tot 10% hogere bouwkosten dan bij bouwen met traditionele materialen. De gemiddelde bouwduur met hout is echter korter, waardoor het arbeidsloon lager is, er eventueel minder rente wordt betaald en huurinkomsten eerder gegenereerd kunnen worden. Bouwen met CLT resulteert mogelijk in een lagere ontwikkelopbrengst, maar het looptijdrendement (IRR) ligt op een vergelijkbaar niveau. De kasstroom van een CLT-project wordt namelijk niet anders ingeschat dan bij traditionele woningbouw. De huurinkomsten en exploitatiekosten van een CLT-gebouw zijn vergelijkbaar met die van reguliere huurwoningen. Ook behouden duurzame gebouwen beter hun waarde, waardoor - theoretisch - met een lagere exit yield gerekend kan worden. Hogere bouwkosten hoeven zich dus niet meteen te vertalen in lagere looptijdrendementen, waardoor de risico-rendementsverhouding minimaal als gelijk wordt ingeschat. De toekomstige kosten van houtbouw zullen op termijn door standaardisatie en een ingeregeld en ervaren bouwproces wel gaan afnemen.

BELEGGINGSFOCUS CLT-BOUW

Houtbouw kan bijdragen aan het urgente probleem dat momenteel in Nederland speelt: het vrijwel structurele woningtekort. Houtbouw is uitermate geschikt in snelgroeiende steden, waar de woningtekorten en gemeentelijke ambities op het vlak van duurzaamheid hoog zijn.

Maar ook daarbuiten liggen kansen. Zo kan er ook verantwoord buiten de bestaande steden gebouwd worden. Dit is niet alleen noodzakelijk voor het terugdringen van het woningtekort, maar ook wenselijk vanuit bepaalde doelgroepen. Daarbij kan de gewenste vraag naar woningen niet alleen binnen steden worden georganiseerd. Houtbouw kan geografisch gezien op meerdere plekken goed worden toegepast en speelt in op de vraag naar een 'gezonde en gelukkige' woonomgeving die geen geografische begrenzing kent. Bouwen met hout sluit daarom perfect aan op een breed scala aan maatschappelijke behoeften en zal een steeds belangrijkere rol gaan vervullen binnen het beleggingsbeleid van institutionele beleggers. «

- Houtbouw is duurzaam, circulair, beperkt de CO₂-uitstoot en heeft zich bewezen als een snelle bouwmethode;
- Impactbeleggen en ESG spelen een steeds belangrijkere rol in het beleggingsbeleid van institutionele beleggers. Hierdoor is extra aandacht nodig voor milieuprestaties van onderliggende producten;
- Houtbouw kent een soortgelijke risico-rendementsverhouding en vergelijkbare looptijdrendementen als bouw met traditionele bouwmaterialen;
- Houtbouw biedt goede kansen voor beleggers om invulling te geven aan de bestaande bouwopgave en om daarin gelijktijdig de ESG-ambities concreet te maken.

Dit artikel is geschreven door Leo van den Heuvel, Strategy & Research, Syntrus Achmea Real Estate & Finance.