

# SESSIE: CONSUMENTEN- WAARDERING HOUTBOUW

*INFO*



# Themagroep

## Consumentenbeleving houtbouw

Sander Woertman / Peter Kuindersma

<https://www.lente-akkoord.nl/themagroepen/consumentenbeleving-houtbouw>



Bouwen in hout draagt bij aan een circulaire, CO2-positieve business case. Maar hoe kijken toekomstige bewoners aan tegen een houten woning? Om woningen te realiseren die aansluiten bij de wensen van de consument, is dringend onderzoek nodig naar de wensen en ideeën van de consument ten aanzien van houtbouw.

# Deelnemers

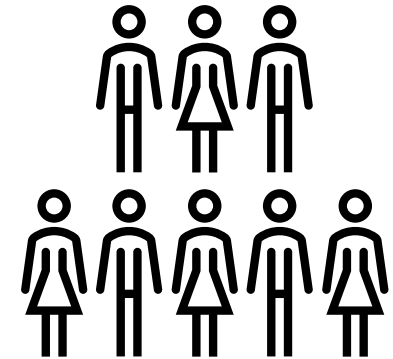
Coördinator: Sander Woertman, LenteAkkoord 2.0 / Neprom

Adviseur: Peter Kuindersma, Ingenii Bouwinnovatie

Koplopers:

- Kes Brattinga, Syntrus Achmea
- Jan Willem Burggraaf, Amvest
- Terry van Gend, AM Wonen
- Sander Klaver, BPD
- Sylvia van Heuven, Parteon
- Ellen Struijk, Dura Vermeer Vastgoed B.V.

*met medewerking van TBI Woonlab*



# Aanleiding

- Duurzaamheidsmotieven
- Houtbouw (en biobased breed) steeds meer in belangstelling
- Mogelijkheden opschaling
- Convenant MRA / LenteAkkoord 2.0 - houtbouw

Grote vraag:

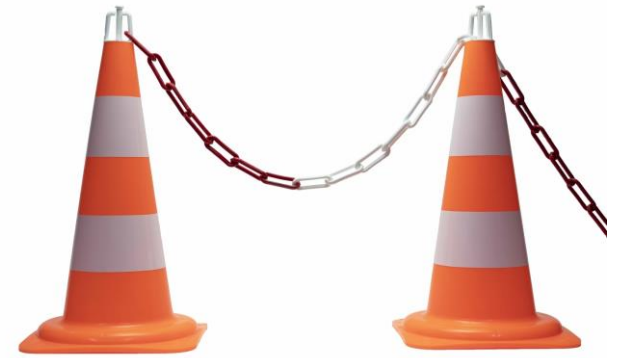
*“Hoe denkt de (potentiële) consument over wonen in een houten woning?”*

# Diverse onderzoeksvragen (concept)

1. Wat is de perceptie (zowel voor- als nadelen) van consumenten over houtbouw ?
2. Welke ervaring hebben bewoners van houten woningen ten aanzien van geluid / binnenklimaat?
3. Is er een verschil in 'beleving' van bepaalde doelgroepen / levensstijlen?
4. Aan welke eisen moet een houten woning voldoen volgens de consument (woonwensen)?

# Scope - afbakening

- Verschillende 'typen' woonconsument
  - Consument die in houten woning woont?
  - Consument die aan het oriënteren is?
  - Kopers en huurders?
- Type gebouw:
  - Houtskeletbouw en CLT (massief)?
  - Hout in het zicht of niet?
  - Grondgebonden en appartementen?
  - Rijtje, 2<sup>1</sup> kap of vrijstaand?
- Onderzoek gaat over beleving / perceptie van consument:
  - *dus **niet** over technische randvoorwaarden, regelgeving, e.d.*
  - *dus **niet** over effect van hout / houten gebouwen op bijv. gezondheid*



# Voorlopige aanpak onderzoek

Fase 1: Deskresearch (lopend)

Fase 2:

- Questionnaires / enquêtes
- Interviews (optie)
- Projectbezoeken (optie)
  
- Resultaten in kennispaper



uw onderzoeksvraag



onderzoeksvoorstel



het onderzoek

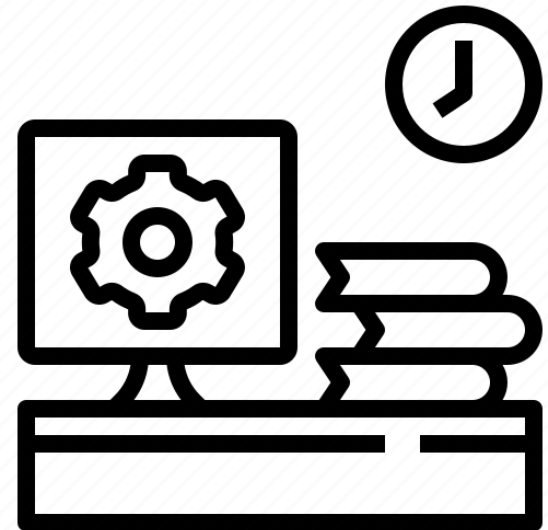


onderzoekresultaten

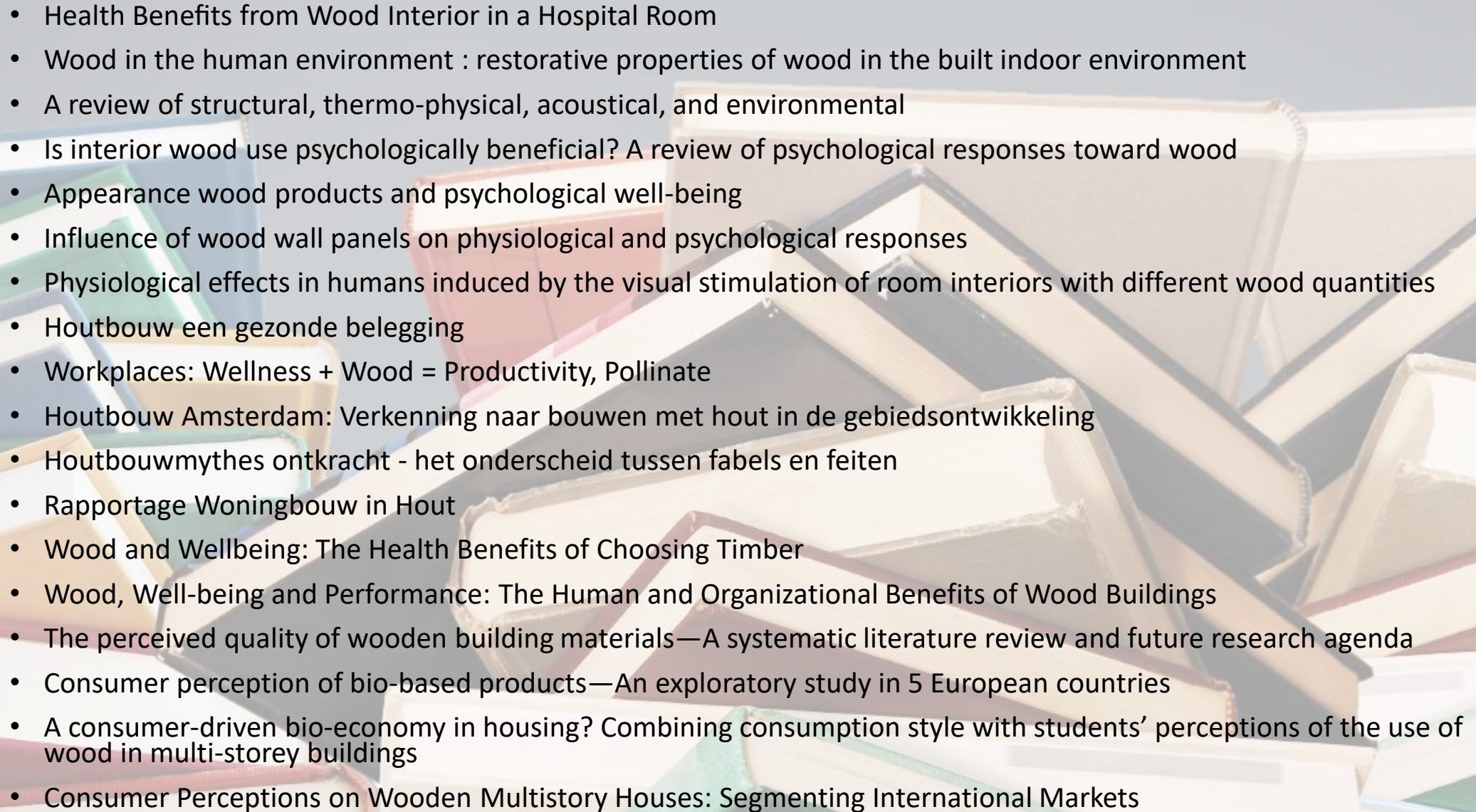
# Eerste resultaten - deskresearch

- Veel studies en onderzoek gedaan in laden om ons heen
- Deskresearch baseren we op circa 30 bronnen / rapporten
- Onderzoek is zeer divers – enkele voorbeelden:
  - effect van kleur hout / effect van % hout in het zicht
  - onderzoek naar gezondheidseffecten
  - onderzoek naar ervaring bewoners in verschillende regio's
  - effect van hout op herstellend vermogen
  - psychologische effecten

*Zie ook volgende slide.*





- 
- Health Benefits from Wood Interior in a Hospital Room
  - Wood in the human environment : restorative properties of wood in the built indoor environment
  - A review of structural, thermo-physical, acoustical, and environmental
  - Is interior wood use psychologically beneficial? A review of psychological responses toward wood
  - Appearance wood products and psychological well-being
  - Influence of wood wall panels on physiological and psychological responses
  - Physiological effects in humans induced by the visual stimulation of room interiors with different wood quantities
  - Houtbouw een gezonde belegging
  - Workplaces: Wellness + Wood = Productivity, Pollinate
  - Houtbouw Amsterdam: Verkenning naar bouwen met hout in de gebiedsontwikkeling
  - Houtbouwmythes ontkracht - het onderscheid tussen fabels en feiten
  - Rapportage Woningbouw in Hout
  - Wood and Wellbeing: The Health Benefits of Choosing Timber
  - Wood, Well-being and Performance: The Human and Organizational Benefits of Wood Buildings
  - The perceived quality of wooden building materials—A systematic literature review and future research agenda
  - Consumer perception of bio-based products—An exploratory study in 5 European countries
  - A consumer-driven bio-economy in housing? Combining consumption style with students' perceptions of the use of wood in multi-storey buildings
  - Consumer Perceptions on Wooden Multistory Houses: Segmenting International Markets



# Voorlopige conclusies

- Vele onderzoeken gedaan – zeer diverse richtingen en resultaten
- Vele factoren hebben invloed op perceptie van de consument in een houten huis:
  - factoren als achtergrond (opvoeding), cultuur, contact met burens, regio, etc.;
  - maar ook type woning / constructie, bouwwijze, zichtbaarheid hout, etc.;
  - en eerdere ervaringen (vb. eerder gewoond in oud gebouw (met dunne vloeren) en last van de burens en nieuw houten gebouw niet meer);
  - Let op: vaak ook andere zaken die een rol spelen - denk aan installaties – terwijl dit wellicht geen relatie heeft met hout.
- Kortom, veelomvattend en uitdagend.

# Vervolg / planning

- Juli 2022: bijeenkomst themagroep (TEAMS) over afbakening / scope en definitief onderzoeksplan voor fase 2;
- Aug 2022: interviews / enquêtes / projectbezoeken (?)
- Eind 2022: afronding onderzoek + kennispaper en kennissessie



W.V.T.T.K



# SESSIE: CONSUMENTEN- WAARDERING HOUTBOUW

**KES BRATTINGA**



**Lente  
Akkoord 2.0**

Circulair Industrieel Bouwen





# Beleggen in houtbouw

Bewoners als sleutel tot succes

Kes Brattinga

Lenteakkoord 2.0

## Beleggen in houtbouw: hoe doen we dat?

---

- Mandaten van diverse klanten (pensioenfondsen) voor woningacquisities in houtbouw
- Actief op zoek naar houtbouw projecten: turn-key, deelname aan tenders en herontwikkelingen van bestaande objecten
- Inzetten op optimalisatie van houtbouwketen → oa. door leerstoel Houtbouw TUDelft en kennisdeling
- Voorbeeld van kennisdeling is onze whitepaper "Houtbouw, een gezonde belegging" (2021)



## Beleggen in houtbouw: waarom?

---

- CO2 reductie gaat verder dan de exploitatiefase van bestaande bouw, steeds meer aandacht voor CO2 uitstoot/opslag bij nieuwbouw
- Overtuiging dat houten gebouwen op lange termijn waardevaster zijn: vaak circulair en aantrekkelijk voor beleggers die een impact willen maken
- Houtbouw is sneller te realiseren waardoor het eerder (huur)inkomsten genereert en voor minder overlast zorgt bij binnenstedelijke ontwikkelingen
- Wij willen samen met onze klanten maatschappelijk verantwoord investeren, houtbouw past hier goed in





## Beleggen in houtbouw: uitdagingen

- Hogere bouwkosten ten opzichte van traditionele bouw zorgen voor een uitdagende businesscase → keuze voor houtbouw raakt het rendement
- Toegevoegde waarde van houtbouw wordt nu niet of nauwelijks gewaardeerd in taxaties → gebrek aan referenties
- Aantal beleggingsproposities is beperkt (maar groeiend!)
- Meer inzicht verkrijgen in waardering van consumenten voor houtbouw: sleutel tot succes → een aantrekkelijker woonproduct zorgt voor een lager leegstandsrisico



## Beleggen in houtbouw: bewoners

- Vooroordelen over houtbouw zijn aanwezig maar vaak onterecht, bijvoorbeeld:
  - Ontbossing → FSC/PEFC garandeert goede herkomst
  - Brandveiligheid → Brandtijden zijn beter voorspelbaar
  - Bouwkwiteit → Niet minder dan “fossiele” bouw
- Houtbouw sluit goed aan bij wens om duurzamer te leven
- Onderzoeken wijzen erop dat het gebruik van biobased materialen gezondheidsvoordelen heeft:
  - Verhoogt concentratie en verlaagt stress
  - Gezonder binnenklimaat doordat hout ademt

Houtbouw lijkt positief voor de bewonerservaring, maar wat vinden woonconsumenten zelf?



Vragen?





- Beleggen in houtbouw
- Bewoners als sleutel tot succes
- Kes Brattinga
- Lenteakkoord 2.0

# TWEEDE RONDE SESSIES

- 1. HOUTBOUW & VERZEKEREN — SUBZAAL**  
NIELS CASTELEIN, NIEK SCHAAP, WIM SMIT, JAN WILLEM  
MAKHORST, RICHARD VAN DER TUIN
- 2. MPG — PLENAIR**  
GEURT DONZE, DAVID ANINK
- 3. HET MEESTE HALEN UIT DE MIA/VAMIL  
REGELING — LOUNGE**  
LONNEKE DE KONING, MARK KUIJPERS, JURN DE WINTER,  
NICO BLAAUW, THOMAS GEENEN

## EERSTE RONDE SESSIES

1. **MATERIALEN PASPOORT — Plenair**  
**MENNO RUBBENS & THOMAS GEENEN**
2. **CONSUMENTEN WAARDERING**  
**HOUTBOUW — Subzaal**  
**KES BRATTINGA**