

HOUTBOUW VEROORZAAKT NIET MÉÉR SCHADES, WEL GROTERE

Eind oktober presenteerde Building Balance de handreiking voor risicogestuurde kwaliteitsborging 'Vertrouwd hout'.¹ Een aanzet om de risico's beter in beeld te krijgen die betrekking hebben op massieve houtbouw, en dan met name met betrekking tot hoogbouw. Maar zijn er ook meer schades? En wat is het doel van de handreiking? Die vragen stelden we aan Suzanne Kocken, algemeen directeur Stichting Waarborg Koopwoningen (SWK) die het initiatief nam om de handreiking te ontwikkelen, en aan Nicolle van Rossum, directeur verzekeringen bij Woningborg.

TEKST KATJA VAN ROOSMALEN

BEELD TRANSITIETEAM CIRCULAIRE BOUWECONOMIE



“**P**rimair zijn wij er om de koper bescherming te bieden en dragen we bij aan een hoogwaardiger kwaliteit van bouwen”, zeggen beiden. Maar zijn SWK en Woningborg daarmee ook de luis in de pels van de aannemer? Suzanne: “Deels wel, omdat we risico’s willen beheersen. Maar uiteindelijk is ook de aannemer gebaat bij onze inspanningen, omdat niemand in de markt zit te wachten op grote calamiteiten.”

NADRUUK OP HOOGBOUW

Dat er nadrukkelijker gekeken wordt naar houtbouw, en vooral naar hoogbouw, heeft een reden. “Wat we zien – niet alleen in Nederland, maar ook in het buitenland – is dat duurzaamheid de focus is. Maar als we het hebben over massieve houtbouw, dan moet de leercurve ver-

sneld worden”, ervaart Suzanne. Zij ziet net als Nicolle dat het daaraan schort. “Houtbouw moet robuuster worden en de risico’s beter beheersbaar. Dat was reden voor SWK om het initiatief te nemen tot het opstellen van een handreiking die de risico’s van houtbouw in de hoogbouw in kaart brengt.”

SIGNALEN UIT DE BOUW

Vingen zij signalen op dat de nieuwe bouwwijzen vaker leiden tot calamiteiten? Suzanne: “Ja, zowel in binnen- als buitenland. Daarbij valt op: het gaat niet eens zozeer over het aantal schades, maar meer om de omvang van het herstel. Schades die overigens regelmatig terug te voeren zijn naar de ontwerp-fase, maar zich vaak pas later openbaren.”

“Wat we zien is dat er in Nederland relatief weinig ervaring is met houtbouw, zeker als we de hoogte in gaan”, vult Nicolle aan. “Bouwen met beton zit ons in de vingers; daar bouwen we al heel lang mee en iedereen kent de risico’s. Voor houtbouw betekent dat dat er op dit moment leergeld betaald wordt. Daarom is het zo belangrijk om ervaringen te verzamelen en in een gemeenschappelijk kader te plaatsen waaruit iedereen kan putten. Zo kunnen we met elkaar beheerst versnellen richting een duurzamer materiaalgebruik en zorgen

Suzanne Kocken: “Houtbouw is echt anders dan traditioneel bouwen. Het vergt een andere samenwerking en andere regie. En soms ook meer rust en ruimte. Realisme is de sleutel tot succes.”

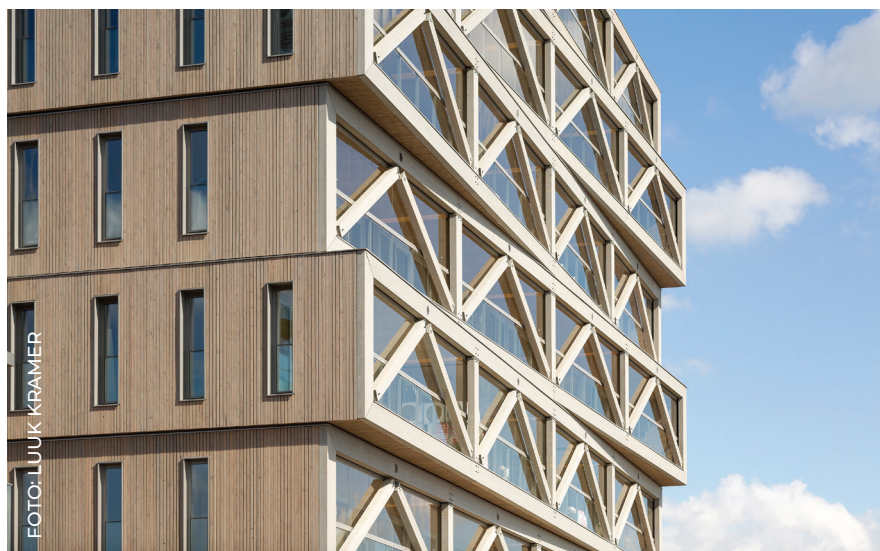


Patch22 heeft dragende CLT-buitenwanden en kolommen en balken van Gluelam

dat we achteraf niet denken ‘dat hadden we anders moeten doen’.” Ook Nicolle benadrukt dat niet alleen de aannemer verantwoordelijk is voor de kwaliteitsverbetering. “Al in de ontwerpfase moet veel dieper op detailniveau gekeken worden. Het is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Houtbouw vraagt een andere benadering. Uitvoering in hout betekent ook denken in hout. Dat is de belangrijkste les die vanuit de kennisdeling vanuit bouwers en verzekeraars bij SWK is opgedaan.”

LEERGELD LEIDT NOG NIET TOT HOGERE PREMIES

Wat opvalt is dat – ondanks het leergeld dat betaald wordt – de verzekeringspremies niet zijn gestegen. “Dat komt omdat op dit moment de schadefrequentie bij hout niet hoger is dan bij traditionele bouw. Maar in het buitenland – waar meer ervaring is opgedaan – zien we dat de schadebedragen hoger zijn, waardoor we wel een voorspelling richting de toekomst kunnen maken”, zegt Nicolle. Suzanne geeft daar nog een toelichting bij: “SWK werkt samen met internationale verzekeraars die ook voorzien in CAR-verzekeringen. Die verzekeringen zijn een goede barometer. Daardoor



Patch22 is een van de eerste (2014) houten appartementengebouwen in Nederland.

Nicolle van Rossum: “Houtbouw vraagt een andere benadering. Uitvoering in hout betekent ook denken in hout.”

weten we wat deelnemers (aannemers) al voor oplevering hebben moeten doen om schades te herstellen. Dat noemen we nog geen schades, maar leergeld of innovatie, maar dat neemt niet weg dat het hier om serieuze bedragen gaat.” Van de CAR-verzekeringen zijn de premies inmiddels wel gestegen.

ANDERE CONTEXT VERGT ANDERE COMMUNICATIE

De context verandert, maar ook de manier van communiceren, merkt Suzanne. “We zien daar echt verschuivingen optreden. Iedereen in de bouw is veel transparanter en bereidwilliger om ervaringen te delen dan een aantal jaren geleden. In het begin was houtbouw bijna een hype. Houtbouwprojecten werden met veel enthousiasme opgepakt, maar soms ook te overmoedig. Ook opdrachtgevers en overheden hadden daar een rol in; het gebruik van duurzame materialen werd sterk gestimuleerd, met veel vraag tot gevolg. De kennisontwikkeling kon de snelheid in die snelkookpan niet bijhouden. Nu wordt er veel realistischer aangekeken tegen houtbouw. Bovendien is er inmiddels veel meer kennis en ervaring opgedaan, waardoor de complexiteit beter wordt onderkend.”

BETER DETAILLEREN VOOR- KOMT SCHADES

Zijn de risico's op schades beter te onderkennen door meer te detailleren? Nicolle: “Ja, vooral als het gaat om de aansluitingen tussen verschillende materialen. Dat zijn de plekken die tot problemen kunnen leiden. In hoogbouw speelt dat, omdat meerlaagse gebouwen veelal een hybride constructie hebben, en dus ook meerdere leveranciers. Hout gecombineerd met staal en een betonnen kern



In 2021 werd HAUT gerealiseerd in Amsterdam.



HAUT heeft een hybride houtconstructie, beton en CLT.

bijvoorbeeld. We zien dat geluid- en vochtproblemen hier vaker voorkomen en dat aannemers – die van oudsher gewend zijn om met beton te werken – onvoldoende kennis hebben hoe zij risico's kunnen vermijden en oplossen.”

“Bovendien is er minder herstelmarge”, zegt Nicolle. “Op de bouwplaats of in de uitvoering is het nagenoeg onmogelijk om zaken nog aan te passen.” En als het

al mogelijk is, dan geldt de wet van de communicerende vaten; een aanpassing staat meestal niet op zichzelf. Wijzigingen moeten verwerkt worden in de tekening en afgestemd worden met leveranciers. “Daar komt vervolgens bij dat hout minder vergevingsgezind is en als er schades zijn, deze duurder zijn om te herstellen. En tot slot: schades komen in houtbouw vaak later aan het licht. Dat

DE HANDREIKING 'VERTROUWD HOUT' IN VOGELVLUCHT

zie je bijvoorbeeld bij vochtschades. Een houtconstructie zuigt zich langzaam vol en schimmels ontstaan pas na verloop van tijd. Doordat symptomen zich later openbaren, zijn deze schades kostbaarder om te herstellen.”

DE FACTOR MENS

Het ontstaan van vochtschades kan veel oorzaken hebben. In de ontwerpfase, tijdens de uitvoering, maar ook gedurende het gebruik. Suzanne: “Die ingebruiknamefase is heel relevant en gelukkig is daar steeds meer aandacht voor, maar de factor ‘mens’ heeft nog steeds aandacht. Kopers van een houten woning zijn al lang geen idealistische kopers meer; sterker nog: veel mensen weten nauwelijks dat zij een houten woning gaan bewonen.” Die mensen krijgen een map en uitleg bij de oplevering. Onder tussentijd wordt de keuken geleverd, is de vloerenlegger er én staat de telefoon roodgloeiend. In die hectiek blijft niet alle informatie hangen, terwijl het voor het functioneren van een houten gebouw belangrijk is dat gebruikers weten dat er andere eisen gesteld worden in de gebruiksfase.

DOEL VAN DE HANDREIKING

De handreiking ‘Vertrouwd hout’ die gepubliceerd is door Building Balance, geeft overzichtelijk inzicht in de risico’s van meerlaags bouwen in hout. Wat hopen SWK en Woningborg dat er bereikt wordt? Nicolle: “Het uiteindelijke doel is natuurlijk dat de koper een probleemloos huis krijgt. Dat willen we bereiken met een markt die transparant opereert en kennis vergaart.”

Een ander doel is bewustzijn creëren. Suzanne: “Houtbouw is echt anders dan traditioneel bouwen. Het vergt een andere samenwerking en andere regie. En soms ook meer rust en ruimte. Ambities van opdrachtgevers zijn goed, maar het gaat te ver als de aannemers daardoor onder druk komen te staan. Realisme is de sleutel tot succes.” ■

De handreiking risicogestuurde kwaliteitsborging houtbouw ‘Vertrouwd hout’ is een stap om kennisdeling vanuit de koplopers en pioniers in de markt te stimuleren. Door het inventariseren van risico’s en het benoemen van de beheersmaatregelen beoogt de handreiking de kwaliteit van gestapelde houtbouw vooraf beter te borgen.

DOELSTELLINGEN

De handreiking is opgezet met als doel:

- het verkleinen van het risicoprofiel en daarmee het verhogen van vertrouwen in houtbouw bij verzekeraars: zowel aanbieders CAR als tien jaar waarborg;
- het behouden en vergroten van vertrouwen bij ontwikkelaars en woningcorporaties die het ‘risico’ zelf nemen;
- het behouden van vertrouwen bij kopers en huurders van houten woningen;
- risico-gestuurde systematiek ontwikkelen die aansluit bij de huidige vorm van kwaliteitsborging in de bouw (Wkb) en bouwers handvatten biedt.

SCOPE VAN DE HANDREIKING

- Gebouwen die zijn opgebouwd uit houtconstructies (CLT, Glulam, LVL); en
- maximaal zeven bouwlagen hoog zijn (één laag beton en maximaal zes lagen in hout); en
- voorzien zijn van een kern van beton of hout.

(Het kader is voorbereid op uitbreiding naar andere houtbouwprincipes en hogere bouw.)

KANSEN

De handreiking biedt kansen voor:

- kennisdeling met de koplopers in de markt;
- verkrijgen van inzicht in risico’s en beheersmaatregelen;
- vroegtijdige kennismaking met handreiking Building Balance.

RISICOBEBEERSING IN DE PRAKTIJK

De handreiking bestaat uit een risicoregister en wordt later uitgebreid met beheersmaatregelen. Voor het proces van risicobebatering worden de volgende stappen benoemd:

- uitvoeren risicoanalyse en inventariseren projectspecifieke risico’s;
- opnemen projectspecifieke risicoaspecten in de risico-inventarisatie;
- benoemen van concrete beheersmaatregelen en het uitwerken daarvan.

De benoemde risico’s moeten volledig zijn. Op basis van de benoemde en uitgewerkte beheersmaatregelen worden alle principes gedefinieerd en wordt duidelijk gemaakt hoe de risico’s gedurende het project worden beheerst. De benoemde risico’s en beheersmaatregelen worden nader uitgewerkt in definitieve documenten, zoals details ten behoeve van de uitvoering, definitieve vochtprotocollen, werk- en montageplannen en definitieve keuringsplannen. Resultaten worden in het dossier vastgelegd, zoals resultaten van keuringen.

BLIJVEN LEREN

De handreiking is een status quo. Building Balance wil met alle leden vanuit de klankbordgroep middels kennisdeling en ervaring het toetsingskader verbeteren om de kwaliteit van houtbouwprojecten beter te borgen.

1 Vertrouwd hout. Handreiking risicogestuurde kwaliteitsborging houtbouw. Versie 1.0. d.d. 27 oktober 2025. Dennis Bakker.