AON

Visies over houtbouw uit de markt

Hoe groeit houtbouw van veelbelovende ontwikkeling naar volwassen bouwmethode?

Interactive PDF →



Inhoudsopgave

Managementsamenvatting →

Inleiding →

1 Van pioniersfase naar volwassen markt →

2 Houtbouw vraagt om een andere manier van denken →

3 Duurzaamheid is geen vrijbrief voor risico’s →

4 Houtbouw wordt geleidelijk volwassen →

5 Wanneer wordt houtbouw het nieuwe normaal? →

Conclusie: de volgende fase van houtbouw →



Managementsamenvatting

Houtbouw is in Nederland geen abstract toekomstbeeld meer. Er worden projecten gerealiseerd, kennis groeit en steeds meer partijen zien hout als serieuze bouwmethode binnen de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Tegelijkertijd laat de praktijk zien dat houtbouw nog niet in elke toepassing even volwassen is. Grondgebonden bouw, gestapelde bouw en houthoogbouw bevinden zich in verschillende ontwikkelfases en vragen elk om een eigen beoordeling van risico's, haalbaarheid en verzekerbaarheid.

Deze derde whitepaper bouwt voort op eerdere inzichten over verzekerbaarheid en technische risico's, maar kijkt vooral naar de markt als geheel. Voor deze editie zijn aannemers, verzekeraars, SWK en de gemeente Amsterdam geïnterviewd. Hun perspectieven verschillen, maar de rode draad is duidelijk: houtbouw kan doorgroeien, mits de sector ambitie koppelt aan ontwerpkwaliteit, vroegtijdige risicobeheersing en gezamenlijke leerervaring.

Uit de interviews komen vier kernpunten naar voren.
Ten eerste is houtbouw niet in iedere toepassing even volwassen. Sommige toepassingen zijn inmiddels relatief voorspelbaar, terwijl hogere, complexere of binnenstedelijke projecten nog nadrukkelijk vragen oproepen over brandveiligheid, vochtbeheersing, herstelbaarheid, regelgeving en verzekerbaarheid.

Ten tweede moet houtbouw vanaf de initiatieffase als eigen bouwmethode worden benaderd. Hout is geen beton of staal met een duurzamer imago. Het materiaal heeft eigen eigenschappen en vraagt daarom om andere keuzes in ontwerp, engineering, detaillering, bouwvolgorde, logistiek en beheer.

Wie houtbouw pas later in een traditioneel proces probeert in te passen, vergroot de kans op kostbare aanpassingen en onzekerheid.

Ten derde moeten brand, vocht en herstelbaarheid vroeg worden meegenomen. De duurzaamheidswaarde van houtbouw is groot, maar duurzaamheid is geen vrijbrief om risico's te onderschatten. Een gebouw is pas echt duurzaam als het veilig, onderhoudbaar, repareerbaar en bruikbaar blijft gedurende de levensduur. Juist daarom moeten risico's al in de ontwerpfase expliciet worden gemaakt en beheerst.

Ten vierde zijn verzekerbaarheid en garantiestelling ontwerpparameters, geen sluitposten. Bij houtbouw raken ontwerpkeuzes direct aan financierbaarheid, verkoopbaarheid, garantie, verzekering en maatschappelijk vertrouwen. Als deze onderwerpen pas aan het einde van een traject aan bod komen, kan een technisch haalbaar project alsnog vastlopen.

De centrale conclusie van deze whitepaper is dat houtbouw alleen op grote schaal kan doorgroeien als de sector de voordelen van hout verbindt aan professionele risicobeheersing. Hout vraagt om een eigen manier van ontwerpen en bouwen. Duurzaamheid is een sterke drijfveer, maar geen vrijbrief om risico's te onderschatten.

Kennisdeling, standaardisatie en samenwerking zijn hard nodig, om te voorkomen dat ieder project opnieuw het wiel uitvindt. En verzekerbaarheid moet al in de ontwerpfase worden meegenomen, niet pas wanneer het project technisch en commercieel al grotendeels vastligt.

Kernboodschap

De vraag is niet langer of houtbouw toekomst heeft. De vraag is hoe snel de sector erin slaagt om kennis, regelgeving, risicobeheersing en verzekerbaarheid met elkaar te verbinden.

Inleiding

Twee jaar geleden drukte de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) bewust op de pauzeknop voor gestapelde houtbouw. Niet omdat de sector niet verder wilde, maar omdat de risico's beter begrepen moesten worden voordat verdere opschaling verantwoord was. De aanleiding was concreet: internationaal waren schadebeelden zichtbaar geworden en in Nederland groeide de ambitie om steeds vaker, hoger en massiever met hout te bouwen. Juist op dat moment werd duidelijk dat enthousiasme alleen niet genoeg is.

Sindsdien is de markt niet stilgevallen. Integendeel. Er zijn kennisgroepen ontstaan, er is een toetsingskader opgesteld, er zijn handreikingen ontwikkeld en gesprekken gestart tussen partijen die elkaar voorheen minder vanzelfsprekend opzochten. Aannemers, gemeenten, waarborginstellingen, verzekeraars, brandveiligheidsexperts en kennisorganisaties werken aan dezelfde onderliggende vraag: hoe zorgen we dat houtbouw niet afhankelijk blijft van enkele pioniersprojecten, maar een volwassen onderdeel wordt van de bouwpraktijk?

Dat maakt deze derde whitepaper anders dan de eerste twee delen. In de eerste whitepaper stond de verzekerbaarheid centraal: welke informatie, afspraken en randvoorwaarden zijn nodig om houtbouw goed te kunnen verzekeren? In de tweede whitepaper lag de nadruk op technische risico's en risicomanagement. Deze derde whitepaper zoomt uit. Niet het materiaal of de polis staat centraal, maar de markt als geheel. Wat zeggen de verschillende betrokken partijen over de fase waarin houtbouw zich bevindt? Waar zien zij dezelfde knelpunten? En welke randvoorwaarden zijn nodig?

De interviews laten een sector zien die positief is; houtbouw wordt gezien als een noodzakelijke ontwikkeling in het licht van CO2-reductie, industrialisatie, woningbouw en veranderende maatschappelijke verwachtingen. Tegelijkertijd erkennen vrijwel alle geïnterviewden dat de sector nog lerend is. Het gaat niet om de simpele tegenstelling tussen voorstanders en tegenstanders. De werkelijke vraag is hoe houtbouw kan doorgroeien zonder dat de risico's groter worden dan het vertrouwen in de markt kan dragen.

Daarom is de centrale vraag van deze whitepaper: hoe groeit houtbouw van veelbelovende ontwikkeling naar volwassen bouwmethode? Het antwoord ligt niet bij één partij. Niet alleen bij de bouwer, niet alleen bij de verzekeraar en niet alleen bij de overheid. De ontwikkeling naar volwassenheid van houtbouw vraagt om een keten die gelijktijdig leert, standaardiseert, ontwerpt, bouwt, toetst en verzekert.

Over deze whitepaper

Voor deze whitepaper zijn gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van aannemers, verzekeraars, SWK en de gemeente Amsterdam. De interviews vormden het vertrekpunt voor deze publicatie. Op basis van deze interviews heeft Aon één doorlopend verhaal samengesteld, waarin overeenkomsten, verschillen en rode draden tussen de verschillende perspectieven zichtbaar worden gemaakt. Om de inzichten van de geïnterviewden zo goed mogelijk tot hun recht te laten komen, zijn op verschillende plaatsen letterlijke citaten opgenomen.

Geïnterviewden



George Wildenberg
Underwriting Manager Property, Energy & Construction Benelux bij AXA XL



Bernard van den Berg
Director Insurance bij Royal BAM Group nv



Roy Aarts
Chief Underwriting Officer Short Tail bij HDI



Marlene Rienstra
Projectdirecteur gebiedsontwikkeling bij de gemeente Amsterdam



Gerth-Jan Heck
Head Engineering & Construction (Benelux & Nordics) bij Swiss Re



Suzanne Kocken
Algemeen directeur en bestuurder SWK



Bob van den Mosselaar
Directeur Slokker Bouwgroep Vestiging Amsterdam



Willem-Jan Beekenkamp
Commercieel Manager Allianz Commercial en Voorzitter platform Brand bij het Verbond van Verzekeraars

1 Van pioniersfase naar volwassen markt

> Houtbouw gaat niet meer weg. Het is geen nieuwe techniek, maar wel een ontwikkeling die nu duidelijk in een versnelling zit. We gaan er de komende jaren alleen maar meer van zien.
>
> Bernard van den Berg, BAM

Houtbouw is niet nieuw. Er wordt al eeuwen met hout gebouwd en in veel landen is hout een vertrouwd constructiemateriaal. Nieuw is vooral de schaal waarop houtbouw nu in Nederland wordt toegepast en de ambitie waarmee de markt naar gestapelde woningbouw, binnenstedelijke verdichting en hogere gebouwen kijkt. Waar hout in het verleden vooral werd geassocieerd met kleinere projecten, grondgebonden woningen of specifieke toepassingen, ontstaat nu een bredere beweging richting massieve en hybride houtbouw.

Die beweging wordt gevoed door meerdere ontwikkelingen tegelijk. De bouwsector moet verduurzamen, de vraag naar hoogbouw stijgt en opdrachtgevers zoeken naar snellere, lichtere en industriëler te organiseren bouwmethoden. Hout past in dat beeld. Het is hernieuwbaar, slaat CO2 op, leent zich voor prefabricage en kan bijdragen aan een prettiger leefklimaat. Voor bouwers biedt het kansen om processen te industrialiseren. Voor gemeenten sluit het aan bij duurzaamheidsambities en gebiedsontwikkeling. Voor verzekeraars en waarborginstellingen brengt het nieuwe vragen met zich mee.

> Hout is een ongelooflijk interessant materiaal. Het is duurzaam, hernieuwbaar en je slaat er CO_2 in op. Daarnaast heeft het duidelijke voordelen voor het leefklimaat: het zorgt voor een plezierig binnenklimaat, is goed te isoleren en draagt daarmee bij aan leefcomfort.
>
> Bernard van den Berg, BAM

De markt bevindt zich daardoor in een overgangsfase. Aan de ene kant is houtbouw de experimentele fase voorbij. Er zijn inmiddels projecten gerealiseerd, bouwers ontwikkelen concepten, gemeenten nemen houtbouw mee in tenderprocessen en marktpartijen investeren in kennis. Aan de andere kant is het nog geen volwassen standaardpraktijk. Dat wordt vooral zichtbaar wanneer gebouwen hoger worden, complexer zijn of een hoge verzekerde waarde hebben. Dan komen onzekerheden rond brand, vocht, herstelbaarheid, regelgeving, garantiestelling en verzekerbaarheid sneller naar voren.

> Houtbouw, of wat wij vaker ‘houthoogbouw’ noemen, is een ontwikkeling die duidelijk in opkomst is, maar nog wel in een relatief vroege fase zit.
>
> Willem-Jan Beekenkamp, Allianz Commercial

Deze spanning is dagelijks zichtbaar. Binnen de gemeente Amsterdam bijvoorbeeld komt houtbouw steeds vaker terug in gebiedsontwikkeling, mede doordat duurzaamheid zwaar meeweegt in tenders. Tegelijkertijd leidt de combinatie van hoge duurzaamheidsambities, schaarse ruimte en hoogbouw tot vragen waarvoor de markt nog niet altijd pasklare antwoorden heeft. De gemeente kan houtbouw stimuleren, maar krijgt ook te maken met vergunningverlening, welstand, omgevingsplannen en kennisontwikkeling binnen de eigen organisatie. Houtbouw is daarmee niet alleen een materiaalkeuze van een ontwikkelaar, maar een vraagstuk voor de hele publieke en private keten.

> Tot ongeveer zes lagen is inmiddels veel kennis beschikbaar en bestaan er handreikingen voor ontwikkelaars, constructeurs en aannemers. Maar een groot deel van de Amsterdamse projecten gaat daar ruim overheen. Dan kom je terecht op terrein waar nog niet alles is uitgekristalliseerd.
>
> Marlene Rienstra, gemeente Amsterdam

Ook voor bouwers is houtbouw niet één uniforme ontwikkeling. Bij grondgebonden woningen of modulaire concepten is het proces op veel punten al verder te standaardiseren. Bij gestapelde bouw en hoogbouw nemen complexiteit en onzekerheid toe. BAM maakt bijvoorbeeld onderscheid tussen industriële woningconcepten, gestapelde woningbouw en specials zoals hoogbouwprojecten. Daarmee wordt duidelijk dat de volwassenheid van houtbouw niet overal gelijk is. Sommige toepassingen zijn al relatief voorspelbaar. Andere bevinden zich nog nadrukkelijk in de leerfase.

1

> We zitten als gehele sector – dus bouw, verzekeraars én overheid – nog midden in de lerende fase. Dat hoort bij de transitie waar we in zitten.
>
> Bernard van den Berg, BAM

Die lerende fase vraagt om realisme. De ontwikkeling van houtbouw moet niet worden afgeremd vanuit koudwatervrees, maar ook niet worden opgedreven door de gedachte dat alles zo snel mogelijk in hout moet. Juist de combinatie van enthousiasme en zorgvuldigheid bepaalt of de markt volwassen kan worden. De discussie verschuift daarmee van “kan het?” naar “hoe organiseren we het veilig, schaalbaar en voorspelbaar?”

> Twee jaar geleden hebben wij bewust een ‘pauzeknop’ ingedrukt. Niet omdat we het niet wilden, maar omdat we het juist goed en beheerst wilden doen.
>
> Suzanne Kocken, SWK

Kernboodschappen

- Houtbouw groeit door, maar niet elke toepassing bevindt zich in dezelfde volwassenheidsfase.
- De sector heeft behoefte aan nuance tussen grondgebonden bouw, gestapelde bouw en hoogbouw.
- De volgende fase vraagt om opschaling met duidelijke randvoorwaarden, niet om onbegrensde versnelling.



2 Houtbouw vraagt om een andere manier van denken

> Je kunt houtbouw niet benaderen als een variant op betonbouw. Het vraagt een andere manier van denken, ontwerpen en bouwen. Veel ontwerpers en constructeurs zijn traditioneel opgeleid in beton en staal. Die kennis kun je niet één-op-één vertalen naar hout.
>
> Gerth-Jan Heck, Swiss Re

Een van de meest consistente boodschappen uit de interviews is dat houtbouw niet kan worden benaderd als traditionele bouw met een ander materiaal. Die constatering lijkt eenvoudig, maar heeft verstrekkende gevolgen. Hout gedraagt zich anders dan beton of staal. Het is lichter, hernieuwbaar en geschikt voor prefabricage, maar het is ook gevoeliger voor vocht, brand en biologische risico's. Het werkt, krimpt en zwelt. Het vraagt andere aansluitingen, andere bouwlogistiek en een andere manier van nadenken over herstelbaarheid.

Die andere manier van denken begint niet op de bouwplaats, maar in de ontwerpfase. Bij houtbouw moeten keuzes eerder worden gemaakt en scherper worden vastgelegd. Vochtbeheersing, brandscheidingen, installaties, natte ruimtes, bouwvolgorde, compartimentering en bescherming tijdens transport en montage zijn geen details die later eenvoudig kunnen worden toegevoegd. Ze bepalen in hoge mate of een gebouw veilig, uitvoerbaar, betaalbaar, toekomstbestendig en verzekerbaar blijft.

> Massieve houtbouw kan op sommige punten dezelfde constructieve prestaties leveren als beton, bijvoorbeeld qua stabiliteit. Maar hout is geen beton. Het heeft andere eigenschappen en vraagt daarom ook om een andere manier van ontwerpen, bouwen en beheersen van risico's. Daar zit precies de uitdaging.
>
> Roy Aarts, HDI

Voor aannemers betekent dit dat houtbouw niet alleen een materiaalkeuze is, maar een proceskeuze. De bouwplaats verandert. Prefabricage is al jaren sterk in opkomst, zeker bij houtbouw. Dat heeft grote invloed op de bouwplanning. Leverancierscapaciteit en engineering worden belangrijker. Bouwdelen van hout moeten veel beschermd worden tegen weersinvloeden. De volgorde waarin een gebouw wordt opgebouwd kan verschillen van traditionele bouw. Beslissingen moeten bij houtbouw vaak vroeger in het proces worden vastgelegd. Dat geldt bijvoorbeeld voor detaillering, vochtbeheersing en logistiek.

De keuze voor volledig hout of hybride bouw vraagt om een afweging tussen ideologie en haalbaar- en betaalbaarheid. Verschillende geïnterviewden benadrukken dat hout niet overal maximaal hoeft te worden toegepast om duurzaam te zijn. Soms is een combinatie van hout, beton en staal verstandiger. Een betonnen kern kan bijvoorbeeld stabiliteit bieden, terwijl houten vloeren en gevelsystemen bijdragen aan CO2-reductie, prefabricage en comfort. De volwassenheid van houtbouw zit dan niet in het maximale houtpercentage, maar in de juiste materiaalkeuze per functie en gebouwtype.

> Houtbouw biedt een breed palet aan mogelijkheden. Afhankelijk van het project kijken we welke toepassing het beste past. Dat kan volledige houtbouw zijn, maar ook een hybride vorm, waarbij hout wordt gecombineerd met andere materialen.
>
> Bob van den Mosselaar, Slokker Bouwgroep

Die benadering vraagt om ontwerpvolwassenheid. Ontwerpvolwassenheid betekent dat houtbouw vanaf het eerste moment als eigen bouwmethode wordt benaderd. Niet als betonbouw met een duurzaam sausje, maar als een systeem met eigen eigenschappen, randvoorwaarden en kansen. Dat vraagt kennis bij architecten, constructeurs, aannemers, opdrachtgevers en adviseurs. Maar ook bij vergunningverleners, gemeenten en welstandcommissies. Houtbouw heeft nu eenmaal invloed op de constructie, maatvoering en bestaande planregels.



> Houtbouw hoeft er aan de buitenkant helemaal niet anders uit te zien, maar de bouwmethode heeft wel invloed op onder andere maatvoering en constructie. Ook bestaande bestemmingsplannen en omgevingsplannen zijn vaak opgesteld in een tijd waarin hoogbouw in hout nog geen realistisch scenario was. Daardoor kunnen regels soms onbedoeld nadelig uitpakken voor houtbouwprojecten.
>
> Marlene Rienstra, gemeente Amsterdam

De consequentie is duidelijk: houtbouw vraagt niet alleen technische kennis, maar ook organisatorische aanpassing. De juiste expertise moet eerder aan tafel zitten. De overdracht tussen ontwerp, bouw en gebruik moet beter. En de sector moet accepteren dat houtbouw niet automatisch goedkoper of eenvoudiger wordt door het simpelweg toe te passen binnen bestaande routines. De winst ontstaat juist wanneer ontwerp, engineering, uitvoering en beheer op het materiaal zijn ingericht.

Kernboodschappen

- Houtbouw moet vanaf de initiatieffase als eigen bouwmethode worden ontworpen.
- Hybride oplossingen kunnen juist bijdragen aan veilige, duurzame en realistische projecten.
- Kennisontwikkeling is nodig in de hele keten, inclusief opdrachtgevers, gemeenten en toetsende instanties.

3 Duurzaamheid is geen vrijbrief voor risico’s

> De slechtste reclame voor houtbouw is een gebouw dat duurzaam bedoeld is, maar vroegtijdig grote problemen geeft.
>
> Roy Aarts, HDI

Houtbouw wordt vaak verbonden met duurzaamheid. Terecht, want hout kan bijdragen aan CO2-reductie, biobased bouwen, prefabricage en een prettiger binnenklimaat. Maar juist omdat de duurzaamheids-belofte groot is, is het belangrijk om risico’s niet te bagatelliseren. Een gebouw is pas duurzaam als het veilig, onderhoudbaar, repareerbaar en bruikbaar blijft gedurende de levensduur. Een houten gebouw dat vroegtijdig ernstige vochtproblemen krijgt, is geen succesverhaal voor de transitie.

De interviews maken duidelijk dat brand en water de twee dominante aandachtspunten blijven. Dat betekent niet dat houtbouw automatisch vaker schade veroorzaakt dan traditionele bouw. Het gaat vooral om de impact wanneer er iets misgaat. Bij water kan schade later zichtbaar worden en dieper in de constructie ingrijpen. Bij brand spelen niet alleen ontbranding en branduitbreiding een rol, maar ook rook, roet, nabranden, bluswater en herstelbaarheid. Daarmee worden schadebeelden complexer en mogelijk omvangrijker.

> Als je puur vanuit de propertyverzekering kijkt, springen voor ons twee risico’s er echt uit: brand en waterschade. Brand is daarbij het meest voor de hand liggende aandachtspunt. Naarmate gebouwen hoger worden en de verzekerde belagen toenemen, wordt het potentiële schadescenario ook groter.
>
> George Wildenberg, AXA XL

Vanuit verzekeringsperspectief gaat het dus niet alleen om de kans op een incident, maar ook om de grootste denkbare schade. Hoe hoger het gebouw, hoe groter de verzekerde waarde en hoe ingrijpender de mogelijke schade, des te kritischer verzekeraars kijken naar preventie, compartimentering, actieve brandbeveiliging, detectie, bouwplaatsbeveiliging en herstelbaarheid. De vraag verschuift dan van premie naar fundamentele verzekerbaarheid. Onder welke omstandigheden is een houten gebouw nog verantwoord te verzekeren?

Ook aannemers zien dat risico’s zorgvuldig moeten worden afgewogen. BAM benadrukt dat de discussie niet zwart-wit moet worden gevoerd. Als alles vanuit risico wordt dichtgetimmerd, ontstaat een situatie die misschien maximaal veilig lijkt, maar praktisch en financieel niet meer werkbaar is. Als risico’s juist worden onderschat, kan één groot incident het vertrouwen in de hele ontwikkeling schaden. De opgave is dus de balans te vinden; om risico’s zichtbaar en beheersbaar te maken zonder innovatie te blokkeren.

> De uitdaging zit dus in het vinden van een werkbare balans: hoe benut je de voordelen van hout, terwijl je de risico’s beheersbaar houdt? Dat is waar we dagelijks mee bezig zijn.
>
> Bernard van den Berg, BAM

Die balans raakt ook aan maatschappelijke acceptatie. Houtbouw wordt niet alleen beoordeeld door bouwers en verzekeraars, maar uiteindelijk ook door bewoners, kopers, financiers en de samenleving. Wanneer zich grote problemen voordoen, bijvoorbeeld door vocht, schimmelvorming of onvoldoende herstelbaarheid, komt niet alleen één project onder druk te staan. Dan kan het vertrouwen in houtbouw als geheel afnemen. Juist daarom is het belangrijk om de duurzaamheidsambitie te verbinden aan levensduur, kwaliteit en veiligheid.

Waarborginstellingen kijken vanuit precies dat perspectief naar de markt. SWK wil ontwikkelingen niet blokkeren, maar wil voorkomen dat risico’s te laat zichtbaar worden. De pauzeknop was daarom geen nee tegen houtbouw, maar een poging om ruimte te creëren voor beter leren, toetsen en borgen. Dat maakt risicobeheersing geen rem op innovatie, maar een voorwaarde om innovatie op grotere schaal mogelijk te maken.

3



> We zeggen niet: we doen het niet. Integendeel. We willen juist verder, maar wel gecontroleerd en met beheersing van risico's. Alleen zo bouw je duurzaam vertrouwen op in de sector.
>
> Suzanne Kocken, SWK

Het volwassen gesprek over houtbouw is daarom niet defensief. Het gaat niet over de vraag of hout goed of slecht is, maar over de vraag welke risico's het materiaal met zich meebrengt en hoe die risico's professioneel worden beheerst. Juist door de risico's serieus te nemen, ontstaat ruimte om de voordelen van houtbouw op een geloofwaardige manier te benutten.

Kernboodschappen

- Duurzaamheid moet worden gekoppeld aan levensduur, veiligheid, onderhoud en herstelbaarheid.
- Brand en water blijven dominante risico's, vooral door de mogelijke impact van schade.
- Risicobeheersing is geen rem op houtbouw, maar een randvoorwaarde voor vertrouwen en opschaling.

4 Houtbouw wordt geleidelijk volwassen

> Als iedereen zijn kennis voor zich houdt, ga je project voor project leren en dat duurt veel te lang. Door kennis te delen, bouw je samen sneller een stevig fundament voor de sector.
>
> Suzanne Kocken, SWK

De groei naar volwassenheid gaat niet vanzelf. In alle interviews wordt het belang van kennisdeling, standaardisatie, regelgeving en samenwerking voortdurend benadrukt. Dat is logisch. Een markt wordt pas volwassen wanneer individuele ervaringen worden vertaald naar collectieve kennis, en wanneer die collectieve kennis vervolgens leidt tot gedeelde kaders. Zolang ieder project zijn eigen antwoord moet vinden op dezelfde vragen, blijft houtbouw afhankelijk van pioniers, uitzonderingen en individuele risicobereidheid.

De afgelopen jaren zijn belangrijke stappen gezet. SWK ontwikkelde samen met deelnemers en verzekeraars een toetsingskader voor gestapelde houtbouw. En de VNAB heeft de Handreiking Hout(hoog)bouw ontwikkeld (zie kader). Er zijn kennisgroepen, taskforces en kennissessies ontstaan. Gemeenten delen ervaringen via regionale samenwerking. Binnen de Metropoolregio Amsterdam hebben veel partijen bijvoorbeeld het Houtbouwpact ondertekend. Dat zijn niet alleen gemeenten, maar ook ontwikkelaars, aannemers, architecten en constructeurs. Bouwers stellen projecten open om kennis te delen. Verzekeraars brengen schadebeelden, scenario's en internationale ervaring in. Dat alles wijst op een markt die bezig is haar leervermogen te organiseren.

> Er zijn kennisgroepen, handreikingen, sessies en taskforces ontstaan. Denk aan de handreiking Vertrouwd Hout, het toetsingskader van SWK, de Houthoogbouw Taskforce van de VNAB en initiatieven zoals Houtbouw is Goud in Pakhuis de Zwijger.
>
> Roy Aarts, HDI

Kennisdeling is daarbij niet alleen bedoeld om successen te vieren. Juist schadegevallen, vertragingen, ontwerpfouten en knelpunten rond verzekerbaarheid of garantiestelling leveren waardevolle informatie op. Dat vraagt openheid in een markt waarin partijen ook elkaars concurrenten zijn. Toch benadrukken meerdere geïnterviewden dat de sector zich deze terughoudendheid niet kan veroorloven als houtbouw snel genoeg volwassen moet worden.

> De sleutel ligt in samenwerking en kennisdeling. We moeten als sector gezamenlijk leren van projecten. Wat gaat goed en wat gaat er mis?
>
> Gerth-Jan Heck, Swiss Re

Voor bouwers is kennisdeling een belangrijke voorwaarde om de sector verder te brengen. Ervaring die wordt opgedaan in projecten heeft pas echt waarde wanneer die breder wordt gedeeld en bijdraagt aan verdere professionalisering van de markt. Verschillende geïnterviewden, waaronder Slokker Bouwgroep, benadrukken daarom het belang van openheid en samenwerking, zodat kennis niet beperkt blijft tot individuele projecten of organisaties.

> Kennisdeling is essentieel. Wij delen onze ervaringen daarom graag en actief met bijvoorbeeld SWK, maar ook met andere bouwbedrijven, bijvoorbeeld door onze bouwplaatsen open te stellen. We houden de kaarten niet tegen de borst.
>
> Bob van den Mosselaar, Slokker Bouwgroep

Handreiking Hout(hoog)bouw

De VNAB publiceerde in 2026 de eerste Handreiking Hout(hoog)bouw. De handreiking is ontwikkeld door de Taskforce Hout(hoog)bouw, een samenwerking van verzekeraars, makelaars, risicodeskundigen en andere marktpartijen. Het is een breed gedragen richtlijn voor het identificeren en beheersen van risico's tijdens ontwerp, realisatie en gebruik van hout(hoog)bouw. Het doel is om meer uniformiteit te creëren in de beoordeling van houtbouwprojecten en zo bij te dragen aan een verdere professionalisering van de markt.

Meer informatie:
Handreiking Hout(hoog)bouw van de VNAB.

4

De volgende stap is standaardisatie. Standaardisatie betekent niet dat elk gebouw hetzelfde wordt. Het betekent dat er duidelijkheid ontstaat over basisniveaus, processtappen, technische randvoorwaarden en informatiebehoeften. Daardoor hoeven verzekeraars, waarborginstellingen, gemeenten en bouwers niet ieder project volledig vanaf nul te beoordelen. Dat zorgt voor een efficiënter proces, voor elke partij in de keten.

> De volgende stap is dat we als sector meer gezamenlijke kaders ontwikkelen. Op het moment dat die basis er is, ontstaat er een level playing field en kun je echt gaan concurreren op kwaliteit in plaats van op risico. Dat is waar we naartoe moeten.
>
> Bernard van den Berg, BAM

Ook verzekeraars zien de waarde van gedeelde kaders. Handreikingen en normen zoals NTA 6125 geven houvast, maar vormen niet automatisch een volledig antwoord. Verzekeraars blijven kijken naar het totaalplaatje: bouwhoogte, verzekerde waarde, compartimentering, actieve en passieve brandveiligheid, detectie, vochtbeheersing, bouwfase, gebruiksfase en beheer. Toch helpt standaardisatie om onzekerheid te verkleinen. En minder onzekerheid betekent uiteindelijk meer voorspelbaarheid in acceptatie, premie, capaciteit en voorwaarden.

> Die rol is cruciaal. Vanuit de VNAB is gewerkt aan een handreiking voor houthoogbouw. Het doel daarvan is om meer uniformiteit te creëren en ervoor te zorgen dat projecten makkelijker en consistenter verzekerbaar worden.
>
> Willem-Jan Beekenkamp, Allianz Commercial

De Nederlandse markt kan daarbij leren van internationale ervaringen, maar niet simpelweg kopiëren. In Noord-Amerika en Scandinavië bestaan andere bouwtradities, andere hoogtes, andere klimaatrisico's, andere regelgeving en andere bouwplaatsmaatregelen. Internationale kennis is waardevol als referentie, maar Nederland zal eigen ervaring, eigen normen en eigen best practices moeten ontwikkelen. Juist omdat Nederlandse projecten soms ambitieus zijn in hoogte en binnenstedelijke complexiteit, kan de markt niet volledig leunen op voorbeelden van buitenaf.

> Internationale kennis helpt dus zeker, maar neemt niet weg dat de Nederlandse markt haar eigen normenkader, ervaring en best practices verder zal moeten ontwikkelen.
>
> George Wildenberg, AXA XL

Een volwassen markt is dus geen markt zonder onzekerheid. Het is een markt waarin onzekerheid actief wordt verminderd door kennis op te bouwen, ervaringen te delen, kaders te ontwikkelen en die kaders te blijven actualiseren. Houtbouw ontwikkelt zich snel. Daarom moet standaardisatie niet worden gezien als eindpunt, maar als lerend systeem. Richtlijnen moeten meegroeien met praktijkervaring, schade-informatie, technische innovaties en nieuwe bouwconcepten.

> Omdat grootschalige houthoogbouw nog relatief nieuw is, ontbreekt het aan voldoende schadedata om risico's goed te modelleren. Naarmate de markt volwassen wordt en er meer ervaring beschikbaar komt, kunnen premies en voorwaarden beter aansluiten op de werkelijkheid
>
> Gerth-Jan Heck, Swiss Re

Kernboodschappen

- De sector moet leren van successen én van schades, vertragingen en knelpunten.
- Gedeelde kaders verkleinen onzekerheid en voorkomen concurrentie op risicobereidheid.
- Standaardisatie moet ruimte laten voor innovatie en voortdurend worden gevoed door praktijkervaring.

5 Wanneer wordt houtbouw het nieuwe normaal?

> Maar ook opdrachtgevers en aannemers moeten zich realiseren dat verzekerbaarheid niet iets is wat je pas aan het einde van een traject ‘regelt’. Het is een ontwerpparameter
>
> George Wildenberg, AXA XL

Als houtbouw het nieuwe normaal wil worden, moet verzekerbaarheid eerder in het proces worden meegenomen. Dat is misschien wel een van de belangrijkste conclusies uit de interviews. Bij traditionele bouw kan de verzekeringsvraag soms later in het traject worden behandeld. Bij houtbouw is dat op dit moment veel riskanter. Ontwerpkeuzes, bouwhoogte, materiaalgebruik, compartimentering, brandbeveiliging, vochtbeheersing, herstelbaarheid en gebruiksfase bepalen samen hoe verzekeraars naar een project kijken. Als die keuzes al vastliggen, wordt bijsturen duurder of technisch ingewikkelder.

Verzekerbaarheid raakt bovendien direct aan financierbaarheid en voortgang. Een gebouw dat technisch ontworpen is, kan alsnog vastlopen wanneer garantiestelling niet rondkomt of kopers geen financiering krijgen. Gemeenten zien dat in de praktijk gebeuren. Daarmee wordt duidelijk dat verzekerbaarheid niet alleen een onderwerp is voor de verzekeringsmarkt. Het is een randvoorwaarde voor projectontwikkeling, verkoopbaarheid en maatschappelijk vertrouwen.

> We hebben bijvoorbeeld een project dat al geruime tijd stil ligt. Het ontwerp is af, maar zonder garantiestelling kan het project niet verder. Kopers krijgen zonder die zekerheden vaak geen hypotheek en dan komt een ontwikkeling simpelweg tot stilstand. Dat heeft grote gevolgen voor de planning en de voortgang.
>
> Marlene Rienstra, gemeente Amsterdam

Het nieuwe normaal vraagt daarom om betere aansluiting tussen de bouwfase, gebruiksfase en garantiefase. Swiss Re schetst de mogelijke situatie dat een gebouw tijdens de bouw verzekerd kan zijn met een CAR-verzekering, terwijl bij oplevering nog onduidelijkheid kan bestaan over de verzekerbaarheid in de gebruiksfase. HDI benadrukt dat wat tijdens de bouw verzekerbaar is onder een constructieverzekering, niet automatisch ook goed verzekerbaar is onder een propertyverzekering zodra het gebouw in gebruik wordt genomen.

Allianz benadrukt dat verschillende verzekerings-disciplines beter moeten samenwerken. Al die punten raken dezelfde kern: verzekerbaarheid loopt door het hele project heen, ook na oplevering.

> De belangrijkste factor is samenwerking. Verzekerbaarheid begint niet aan het einde van een project, maar al in de ontwerpfase. Ontwikkelaars, aannemers, financiers en verzekeraars moeten vroeg met elkaar om tafel.
>
> Willem-Jan Beekenkamp, Allianz Commercial

Dat betekent niet dat verzekeraars de ontwikkeling van houtbouw moeten bepalen. Het betekent wel dat hun kennis over schade-impact, preventie, scenario’s en verzekerbaarheid veel eerder moet worden benut. Datzelfde geldt voor waarborginstellingen, brandveiligheidsexperts, gemeenten en risicoadviseurs. Wanneer die partijen vroeg betrokken zijn, kunnen randvoorwaarden worden meegenomen in ontwerp en businesscase. Wanneer zij pas laat worden betrokken, ontstaat de kans dat maatregelen technisch lastig, kostbaar of onwenselijk zijn.

> Je moet vooruitdenken: hoe kijkt een propertyverzekeraar straks naar dit gebouw? Dat voorkomt verrassingen achteraf.
>
> Gerth-Jan Heck, Swiss Re

5

Tegelijkertijd moet de sector blijven nadenken over de vraag waar hout het beste tot zijn recht komt. Het nieuwe normaal is niet noodzakelijk een toekomst waarin elk gebouw volledig uit hout bestaat. Het is een toekomst waarin materialen bewust worden gekozen op basis van veiligheid, duurzaamheid, betaalbaarheid en gebruikskwaliteit. Hybride oplossingen kunnen daarin juist een teken van volwassenheid zijn.

> De vraag is niet: hoeveel hout kunnen we maximaal toepassen? De vraag is: wat is de meest veilige, duurzame en realistische oplossing?
>
> Roy Aarts, HDI

Ook praktische randvoorwaarden bepalen of houtbouw kan opschalen. Slokker wijst op kennisleemtes in de hele keten, beperkte productiecapaciteit en de beschikbaarheid van duurzaam hout. Als de vraag naar houtbouw sneller groeit dan de keten kan leveren, ontstaan nieuwe risico's rond kwaliteit, prijs, planning en leveringszekerheid. Opschaling vraagt dus niet alleen ontwerpkennis, maar ook voldoende productiecapaciteit, betrouwbare leveranciers en een volwassen toeleveringsketen.

> Als sector moeten we gezamenlijk stappen zetten om deze knelpunten op te lossen. Alleen dan kan houtbouw op grotere schaal echt doorbreken.
>
> Bob van den Mosselaar, Slokker Bouwgroep

De ontwikkeling van nieuwe bouwmethoden verloopt zelden in een rechte lijn. Naarmate ervaring wordt opgebouwd, ontstaan meer duidelijkheid, beter onderbouwde kaders en meer vertrouwen bij betrokken partijen. Ook bij houtbouw lijkt de markt zich stap voor stap in die richting te ontwikkelen, mits de sector investeert in kennis, kaders, risicobeheersing en samenwerking.

> Ik verwacht dat we best wat paralellen kunnen trekken met de ontwikkeling die we hebben doorgemaakt met zonnepanelen. In het begin was daar ook veel onrust en onzekerheid over de risico's en verzekerbaarheid. Maar naarmate de markt groeide en er meer ervaring kwam, werd het steeds normaler. Datzelfde zie je nu bij houtbouw.
>
> Willem-Jan Beekenkamp, Allianz Commercial

Wanneer wordt houtbouw dan het nieuwe normaal? Niet op het moment dat alle risico's verdwijnen, want dat gebeurt bij geen enkele bouwmethode. Houtbouw wordt het nieuwe normaal wanneer risico's bekend, bespreekbaar en beheersbaar zijn. Wanneer partijen weten welke informatie nodig is. Wanneer ontwerp, bouw, garantie, gebruik en verzekering logisch op elkaar aansluiten. En wanneer houtbouw niet langer wordt beoordeeld als uitzondering, maar als volwaardige bouwmethode met eigen spelregels.

> Ik verwacht dat houtbouw dan veel meer een reguliere bouwmethode is geworden. Dat we deze gesprekken eigenlijk niet meer hoeven te voeren omdat de kennis, ervaring en processen veel verder zijn ontwikkeld.
>
> Marlene Rienstra, gemeente Amsterdam

Kernboodschappen

- Verzekerbaarheid moet vanaf de ontwerpfase onderdeel zijn van het project, niet pas bij oplevering.
- Het nieuwe normaal vraagt om aansluiting tussen bouwfase, gebruiksfase, garantie, financiering en verzekering.
- Opschaling vraagt ook om productiecapaciteit, leverancierszekerheid en voldoende kennis in de hele keten.

Conclusie: de volgende fase van houtbouw

Uit de interviews die wij voor deze whitepaper hebben gehouden blijkt dat houtbouw in Nederland een nieuwe fase ingaat. De vraag is steeds minder of houtbouw technisch mogelijk is of een plaats krijgt binnen de Nederlandse bouwsector. Die discussie lijkt grotendeels achter ons te liggen. Houtbouw wordt toegepast, kennis groeit en partijen weten elkaar beter te vinden. De echte vraag is nu hoe de sector voorkomt dat groei sneller gaat dan het vermogen om risico's, kwaliteit en verzekerbaarheid te borgen.

Vrijwel alle geïnterviewden noemen uiteindelijk dezelfde randvoorwaarden. Houtbouw moet vanaf het begin als houtbouw worden ontworpen. Risico's rond brand, vocht, herstelbaarheid en gebruiksfase moeten vroegtijdig worden meegenomen. Kennis moet niet alleen worden verzameld, maar ook gedeeld. Regelgeving, handreikingen en toetsingskaders moeten verder worden ontwikkeld. En verzekerbaarheid moet al in de ontwerpfase onderdeel zijn van het gesprek.

> Ik denk dat het vooral aankomt op drie dingen: kennisopbouw, duidelijke kaders en vroegtijdige risicobeheersing.
>
> George Wildenberg, AXA XL

De sector staat niet stil. Gemeenten, bouwers, verzekeraars, waarborginstellingen en kennisorganisaties werken samen aan de voorwaarden voor verdere groei. Maar de volgende stap vraagt om discipline: niet alleen bouwen, maar ook begrijpen wat er wordt gebouwd, daarvan leren en die lessen vertalen naar betere ontwerpen, processen en kaders.

De vraag is dus niet langer óf houtbouw een plaats krijgt binnen de Nederlandse bouwsector. De echte vraag is hoe snel de sector erin slaagt om kennis, regelgeving, risicobeheersing en verzekerbaarheid met elkaar te verbinden. Want juist daar wordt bepaald of houtbouw een veelbelovende niche blijft, of uitgroeit tot een volwaardig onderdeel van de Nederlandse bouwpraktijk.

Kernboodschap

Houtbouw wordt niet volwassen doordat één partij het tempo bepaalt. Houtbouw wordt volwassen wanneer de hele keten leert om ambitie, ontwerpkwaliteit, risicobeheersing en verzekerbaarheid vanaf het begin samen te brengen.

Over Aon

Aon plc (NYSE: AON) draagt bij aan een betere besluitvorming – om zo het leven van mensen overal ter wereld te beschermen en te verbeteren. Aan de hand van bruikbare analytische inzichten, wereldwijd geïntegreerde expertise op het gebied van menselijk en risicokapitaal én lokaal relevante oplossingen geven onze collega's cliënten in meer dan 120 landen de duidelijkheid en het vertrouwen om betere beslissingen op menselijk en risicogebied te nemen, zodat zij hun bedrijf kunnen beschermen en kunnen laten groeien.

Volg Aon op LinkedIn, X, Facebook en Instagram. Blijf op de hoogte via onzen Newsroom en newsbrief.

aon.com

Disclaimer

De hierin opgenomen informatie en uitlatingen zijn van algemene aard en gaan niet in op de specifieke omstandigheden van een bepaalde persoon of entiteit. Hoewel wij ernaar streven om nauwkeurige en tijdige informatie te verstrekken en uitgaan van bronnen die wij als betrouwbaar beschouwen, kunnen wij niet garanderen dat de informatie op de datum van ontvangst juist is of in de toekomst juist zal blijven. Aon sluit alle aansprakelijkheid voor gevolgen voortvloeiend uit of in verband met het gebruik van de informatie uit. Het wordt nadrukkelijk afgeraden om op basis van de verstrekte informatie te handelen zonder eerst passend professioneel advies te hebben ingewonnen bij een adviseur die de situatie in kwestie grondig heeft beoordeeld.

Ondanks alle zorg die besteed is aan de productie van dit document kan Aon de nauwkeurigheid, adequaatheid, volledigheid of geschiktheid voor enig doel van het document of enig deel van het document niet garanderen, en geen aansprakelijkheid aanvaarden voor verliezen die op enige manier worden geleden door personen die mogelijk op deze informatie vertrouwen. De ontvangers zijn verantwoordelijk voor het gebruik van dit document. Dit document is samengesteld met behulp van informatie die tot het moment van publicatie bij ons beschikbaar was.

© 2026 Aon plc. Alle rechten voorbehouden.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze rapportage mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Aon.

Neem in een vroegtijd stadium contact op met Aon om uw risico's in kaart te brengen.

Alex in 't Veen
Industry Senior Construction
alex.in.t.veen@aon.nl

Patrick Bechtum
Teammanager Broking Construction & Engineering
patrick.bechtum@aon.nl

Michiel Ebeling Koning
Managing Director Construction
michiel.ebeling.koning@aon.nl

Pieter Dijkstra
Managing Director Public & Business Services
pieter.dijkstra@aon.nl