



# FAQ HOUTBOUW

**WATT**  
**4 STADSWONINGEN**  
LEIDEN | 11 JUNI 2026



Met dit document willen we u een duidelijk en compleet overzicht geven van alle belangrijke aspecten van **Watt**: van de constructie en materialen, tot aan afwerking, comfort, duurzaamheid en onderhoud.

De FAQ (veelgestelde vragen) is opgesteld door Waal om toekomstige bewoners goed te informeren en gerust te stellen over hun keuze voor een woning in dit bijzondere project.

**Watt** is gebouwd met CLT (Cross Laminated Timber), een modern en duurzaam bouw materiaal dat bijdraagt aan een gezonde, comfortabele en toekomstbestendige woonomgeving. CLT bestaat uit kruislings verlijmd houten platen die sterke, stabiele en maatvast elementen vormen. Deze elementen worden gebruikt voor vloeren, wanden, plafonds en kolommen, en bieden tegelijkertijd een warme, natuurlijke uitstraling.

De keuze voor CLT is bewust gemaakt vanwege de duurzamere bouwmethoden, de CO<sub>2</sub>-opslag in het hout, en de mogelijkheid om het gebouw in de toekomst circulair te hergebruiken. Daarnaast draagt CLT bij aan een prettig binnenklimaat, een rustige akoestiek en een gezond wooncomfort.

Dit document helpt u om beter te begrijpen hoe uw woning is opgebouwd, welke keuzes er zijn gemaakt voor materialen en afwerking, en welke voordelen CLT biedt. Zo kunt u met vertrouwen en plezier wonen in **Watt**: veilig, duurzaam en esthetisch aantrekkelijk.





# INHOUDSOPGAVE



Algemeen over CLT **04**

---

Veiligheid en brandwerendheid **05**

---

Geluid en comfort **05**

---

Vocht en onderhoud **06**

---

Afbouw en afwerking **08**

---

Binnenklimaat en gezondheid **9**

---

Milieu en circulariteit **9**

---



## 1. Wat is CLT (Cross Laminated Timber)

**CLT**, of Cross Laminated Timber, is een duurzaam en innovatief bouw materiaal. Het bestaat uit meerdere lagen hout die kruislings op elkaar zijn verlijmd. Hierdoor ontstaan sterke, stabiele en maatvast panelen. CLT wordt vooral gebruikt voor wanden en vloeren en is ideaal voor meerdere woonlagen.

In dit project is gekozen voor een combinatie van beton en hout voor de dragende delen van het gebouw (draagconstructie), waarbij prefab betonnen en houten elementen gecombineerd worden. Zo bestaat het inpandige trappenhuis uit beton, terwijl de wanden en vloeren van de appartementen zelf gemaakt zijn van massieve CLT-panelen.

## 2. Waarom wordt er gekozen voor CLT als draagconstructie van een gebouw?

**Watt** is ontwikkeld met duurzaamheid, circulariteit en toekomstbestendigheid als uitgangspunten. CLT speelt hierin een centrale rol:

- **CO<sub>2</sub>-opslag:** Hout slaat tijdens de groei CO<sub>2</sub> op. Door het in de draagconstructie te gebruiken, fungeert het gebouw als een langdurig CO<sub>2</sub>-depot, wat de ecologische voetafdruk aanzienlijk verkleint in vergelijking met traditionele bouwmaterialen.
- **Circulair bouwen:** CLT-panelen zijn demontabel en daardoor zeer geschikt voor circulair bouwen. Aan het einde van de levensduur van het gebouw kunnen de houten elementen een tweede leven krijgen, bijvoorbeeld door hergebruik in nieuwe bouwprojecten of door toepassing in andere functies, zoals interieuronderdelen of meubels. Zo blijft de waarde van het materiaal behouden en wordt verspilling tot een minimum beperkt.
- **Gezond en comfortabel:** Een houten draagconstructie draagt bij aan een natuurlijk, warm en gezond binnenklimaat, wat het wonen aangenaam en comfortabel maakt.

Kortom, door te kiezen voor CLT ontstaat een gebouw dat duurzaam, flexibel en toekomstbestendig is, met een natuurlijke uitstraling die bij deze tijd past.





## 3. Is een houten gebouw brandveilig en voldoet het aan alle veiligheidsnormen?

Ja. In Nederland gelden zeer strenge wettelijke eisen op het gebied van brandveiligheid en bouwkwaliteit. **Watt** voldoet volledig aan het Bouwbesluit en alle geldende veiligheidsnormen.

De CLT-constructie is zorgvuldig ontworpen, doorgerekend en getoetst. Op kritische plekken worden aanvullende maatregelen toegepast, zoals voldoende dikke CLT-panelen en brandwerende afwerkingen met gips. Er wordt gebruikgemaakt van geteste en bewezen oplossingen die voldoen aan de regelgeving.

Alle constructieve, brandtechnische en akoestische prestaties zijn bovendien gecontroleerd door bevoegde en onafhankelijke instanties.

Voor het verlijmen van de CLT-panelen wordt gebruikgemaakt van een geavanceerde, brandveilige houtlijm (HBX). Deze lijm gedraagt zich bij brand vergelijkbaar met massief hout en verkoolt gelijkmatig, zonder extra brandverspreiding te veroorzaken. In tegenstelling tot traditionele lijmen voorkomt deze technologie een zogenoemde tweede vlamoverslag, waardoor de natuurlijke, zelfdovende eigenschappen van hout behouden blijven

Het resultaat is een veilig en betrouwbaar woongebouw, dat net zo brandveilig is als een traditioneel gebouwd appartementengebouw. Wilt u meer weten over de exacte brandwerendheid, classificaties en toegepaste maatregelen? In de technische omschrijving vindt u een uitgebreide toelichting.

# GELUID EN COMFORT

## 4. Hoe zit het met geluidsoverlast tussen appartementen?

In Nederland gelden hoge eisen voor geluidsisolatie, en bij het ontwerp van **Watt** is akoestiek vanaf het begin integraal meegenomen. Een belangrijk onderdeel hiervan is de vloeropbouw.

De appartementen worden uitgevoerd met een zogenoemde zwevende dekvloer. Dit betekent dat de afwerkvloer los ligt van de draagconstructie en is voorzien van een verende, geluiddempende laag. Hierdoor worden contactgeluiden zoals lopen, het verschuiven van stoelen of vallende voorwerpen, sterk gereduceerd. Deze oplossingen zijn zorgvuldig berekend en getoetst door akoestische experts, zodat het gebouw voldoet aan alle wettelijke eisen. Wilt u meer inzicht in de exacte geluidswaarden en technische opbouw? In de technische omschrijving vindt u een uitgebreide en meer gedetailleerde toelichting.





**Watt** is ontworpen met duurzaamheid, comfort en gezondheid als uitgangspunten. De CLT-constructie is zorgvuldig beschermd tegen vocht en lekkages, zodat uw woning langdurig veilig en prettig blijft. Het gebruik van natuurlijke materialen draagt bij aan een stabiel binnenklimaat, terwijl het minimaal is.

## 5. Wat gebeurt er bij een lekkage en is er risico op schimmel of houtrot?

Schimmelvorming of houtrot ontstaat alleen bij langdurige blootstelling aan vocht. Bij **Watt** wordt hier zowel in het ontwerp als tijdens de uitvoering nadrukkelijk rekening mee gehouden. Tijdens de bouw worden de houten elementen beschermd tegen regen en vocht met speciale afdekkingen en maatregelen die water tegenhouden en wordt het vochtpercentage van het hout goed in de gaten gehouden. Gevels en daken zijn zo gemaakt dat het hout droog blijft en goed kan ventileren. Hierdoor is het risico op schimmel of houtrot minimaal en vergelijkbaar met dat van traditioneel gebouwde appartementen, bij normaal gebruik en onderhoud.

Mocht er toch een lekkage ontstaan, dan wordt deze gericht en professioneel aangepakt. Eerst wordt de oorzaak van het vocht opgespoord, vaak bij aansluitingen of afdichtingen. In de meeste gevallen kan het hout vervolgens veilig drogen en worden behandeld, zodat blijvende schade wordt voorkomen. Alleen bij ernstige aantasting vervangen gespecialiseerde vakmensen een onderdeel van de constructie.



*Dit betreft een impressie van een referentieproject.*

## 6. Heeft CLT extra onderhoud nodig?

Nee. De meeste CLT-elementen in het gebouw worden afgewerkt en beschermd en vragen geen extra onderhoud ten opzichte van traditionele bouwmaterialen.



In **Watt** is veel aandacht besteed aan een zorgvuldige en hoogwaardige afwerking van wanden en plafonds, zodat de woningen zowel functioneel als esthetisch optimaal zijn ingericht. De plafonds worden opgeleverd als verlaagd plafond of als afwerkplafond, afhankelijk van de ruimte en de uitvoering.

De wanden in **Watt** worden zorgvuldig afgewerkt met voorzetwanden, bestaande uit een metalen draagstructuur met gipsplaatafwerking. Deze wanden bieden ruimte voor installaties zoals water- en elektriciteitsleidingen, verbeteren de brandveiligheid op kritische plekken en dragen bij aan een goede akoestiek.

Het is belangrijk om te weten dat boren, schroeven of frezen in dragende CLT-kolommen, balken en vloeren (plafond) niet is toegestaan. Dit is essentieel om de sterkte, stabiliteit en het uiterlijk van de woning te behouden, zodat de technische en visuele kwaliteiten volledig gewaarborgd blijven.



*Dit betreft een impressie van een referentieproject.*



## 7. Zijn er verschillen in plafondhoogte tussen de ruimtes?

Ja, er kunnen verschillen zijn in plafondhoogte tussen de verschillende ruimtes in de woning. In ruimtes zoals de badkamer, toiletten en gangen kan het plafond lager zijn. Dit heeft te maken met het verwerken van installaties, zoals ventilatie en leidingen. Op de verkooptekeningen zijn de plafondhoogtes weergegeven in circa-maten.

De verblijfsruimten, zoals de woon- en slaapkamers, hebben doorgaans de volledige plafondhoogte. Hierdoor blijft het ruimtelijke en comfortabele gevoel in de belangrijkste leefruimten behouden.

## 8. Hoe worden toleranties of oneffenheden in CLT weggewerkt?

CLT-elementen worden in de fabriek zeer nauwkeurig gemaakt. Daardoor passen de onderdelen goed op elkaar, zijn de afwijkingen kleiner dan bij traditionele materialen zoals beton en gaat de bouw efficiënter. Dit draagt bij aan een strakke en hoogwaardige afwerking van het gebouw.



*Dit betreft een foto van een referentieproject.*

## 9. Hoe worden wanden afgewerkt?

In **Watt** krijgen alle wanden een gipsafwerking. Deze afwerking zorgt voor een strakke uitstraling, brandveiligheid van de woning en versterkt de geluidsisolatie.

De gipsplaten kunnen naar wens worden afgewerkt met verf of behang, zodat ze aansluiten bij uw interieur. Houd er rekening mee dat de gipsplaat nooit verwijderd mag worden, omdat dit de akoestische prestaties en brandveiligheid van het gebouw beïnvloedt.



**Watt** is ontworpen met gezondheid en wooncomfort als belangrijke uitgangspunten.

De CLT-constructie draagt bij aan een stabiel en prettig binnenklimaat. Als natuurlijk materiaal kan hout vocht reguleren, warmte vasthouden en de luchtkwaliteit positief beïnvloeden. Het bevat geen schadelijke stoffen, waardoor het zeer geschikt is voor mensen met gevoelige luchtwegen of allergieën.

Bewoners van andere CLT-projecten ervaren hun woningen vaak als warm, huiselijk en aangenaam. Ook de temperatuur wordt als stabiel ervaren en de akoestiek als rustig, wat bijdraagt aan een prettige en comfortabele leefomgeving op dagelijkse basis.

Kortom, wonen in een CLT-gebouw betekent gezond en comfortabel wonen.

## MILIEU EN CIRCULARITEIT

In **Watt** wordt uitsluitend hout uit duurzaam beheerde Europese bossen toegepast, waarbij meer bomen worden teruggeplant dan er worden gekapt. Het hout is volledig FSC- of PEFC-gecertificeerd, wat betekent dat het afkomstig is uit verantwoord beheerde bossen.

Na de kap zorgen herplanting of natuurlijke bosverjonging ervoor dat de biodiversiteit en bodemkwaliteit behouden blijven. Bovendien wordt de hele boom gebruikt, waardoor verspilling wordt beperkt en de milieu-impact van het gebouw verder verlaagt.

Kortom: door te bouwen met hout werkt **Watt** als een langdurige CO<sub>2</sub>-opslag, en draagt het gebouw aantoonbaar bij aan het verminderen van de klimaatimpact.

