



De Nederlandse vastgoedmarkt 2024

Onderzoek onder particuliere vastgoedbeleggers

Handelsbanken

Handelsbanken heeft Kantar Nederland onderzoek laten uitvoeren onder particuliere vastgoedbeleggers in Nederland. Hierbij gaat het om hun houding en gedrag, hoe reageren zij op de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt? Hoe gaan ze om met veranderende regelgeving? Hoe zien zij hun toekomst op de vastgoedmarkt?

Het onderzoek is gehouden onder 776 particuliere vastgoedbeleggers. Deze zijn ondervraagd in de periode van 5 tot 18 april 2024. De steekproef is onderverdeeld in het aantal objecten dat men in bezit heeft, het soort objecten en de regio waarin de objecten staan. Ook is bekend welke energielabels de objecten hebben.

Voorwoord

Vastgoedbeleggers overwegend positief, ondanks impactvolle veranderingen die markt raken



Handelsbanken is al 22 jaar actief in Nederland en inmiddels een grote speler op het gebied van vastgoedfinancieringen. Er gebeurt veel op de vastgoedmarkt. Dagelijks spreken we met onze klanten over de gevolgen die zij ervaren van onder meer de regulering van de huurmarkt, veranderingen op fiscaal gebied, de ontwikkelingen op de rentemarkt en de voorwaarden die gesteld worden op het gebied van duurzaamheid.

Dit is voor ons reden geweest om te onderzoeken in hoeverre deze ontwikkelingen invloed hebben op de houding en het gedrag van de particuliere vastgoedbelegger. De particuliere vastgoedbelegger is een belangrijke actor op de Nederlandse woningmarkt. Op deze markt liggen belangrijke uitdagingen, gezien het tekort aan woningen. Veranderingen in het gedrag van vastgoedbeleggers kunnen grote gevolgen hebben voor de woningmarkt.

Wat het meeste opvalt aan de resultaten van het onderzoek is dat de beleggers toch nog overwegend positief zijn over hun vastgoedbeleggingen.

Uit het onderzoek blijkt duidelijk hoe groot de invloed van overheidsmaatregelen is op de vastgoedbelegger. Het is dan ook belangrijk dat de plannen voor nieuwe maatregelen zo snel mogelijk concreet en duidelijk worden. Zolang er onzekerheid is, worden investeringen namelijk veelal vooruitgeschoven.

Verder springt in het oog dat de noodzaak om de energielabels van woningen te verbeteren nog niet door iedereen gezien wordt. Los van het gegeven dat huurders graag in een energiezuinig pand willen wonen en daar vaak een hogere huur voor gevraagd kan worden, spelen op langere termijn de verkoopbaarheid en ook de financierbaarheid van een pand een rol. Vanuit banken worden immers steeds meer voorwaarden gesteld aan het energielabel als er een (her)financiering gevraagd wordt. Wij helpen onze klanten vanuit onze kantoren dan ook graag met de duurzame transitie, om gezamenlijk te zorgen voor toekomstbestendige vastgoedbeleggingen.

Wery Hegge
Regiodirecteur Handelsbanken Nederland

1. Vertrouwen van de vastgoedbelegger

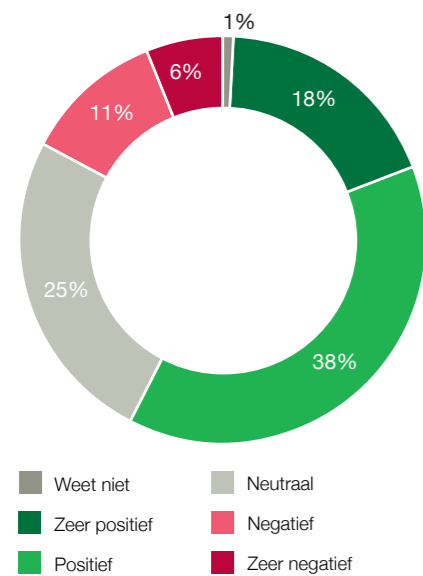
In dit deel gaan we in op het vertrouwen dat de particuliere vastgoedbelegger heeft in de eigen vastgoedbeleggingen. Het gemeten sentiment vertalen we naar een cijfer in de Handelsbanken Vastgoedbeleggers Monitor.

Belegger houdt vertrouwen in eigen vastgoedbeleggingen

Een ruime meerderheid (56%) van de vastgoedbeleggers heeft de (zeer) positieve verwachting dat ze in de komende 12 maanden voldoende opbrengst realiseren met hun panden. Dit geldt vooral bij vakantiewoningen (65%) en commercieel vastgoed (62%). Het vertrouwen bij beleggers in reguliere woningen is iets lager, namelijk 49%. Er staat een kleine minderheid tegenover (17% van de ondervraagden) die juist negatief of zeer negatief is over het rendement in de komende 12 maanden.

Vertrouwen in eigen vastgoedbeleggingen

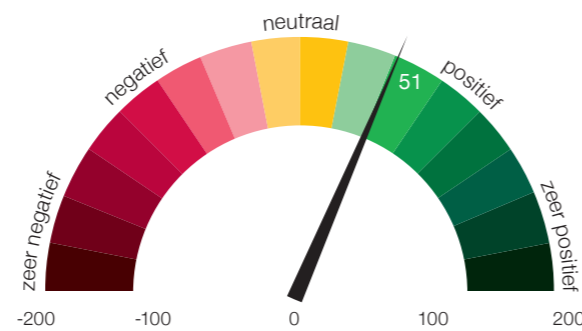
Basis: n=776 respondenten



Beleggers met panden in Amsterdam zijn minder positief

Opvallend is dat het sentiment bij beleggers met panden in Amsterdam en Noord-Holland minder positief is dan in de rest van het land. Ten opzichte van de 56% positief gestemde respondenten scoren deze gebieden lager met 30%, respectievelijk 37%.

Handelsbanken Vastgoedbeleggers Monitor

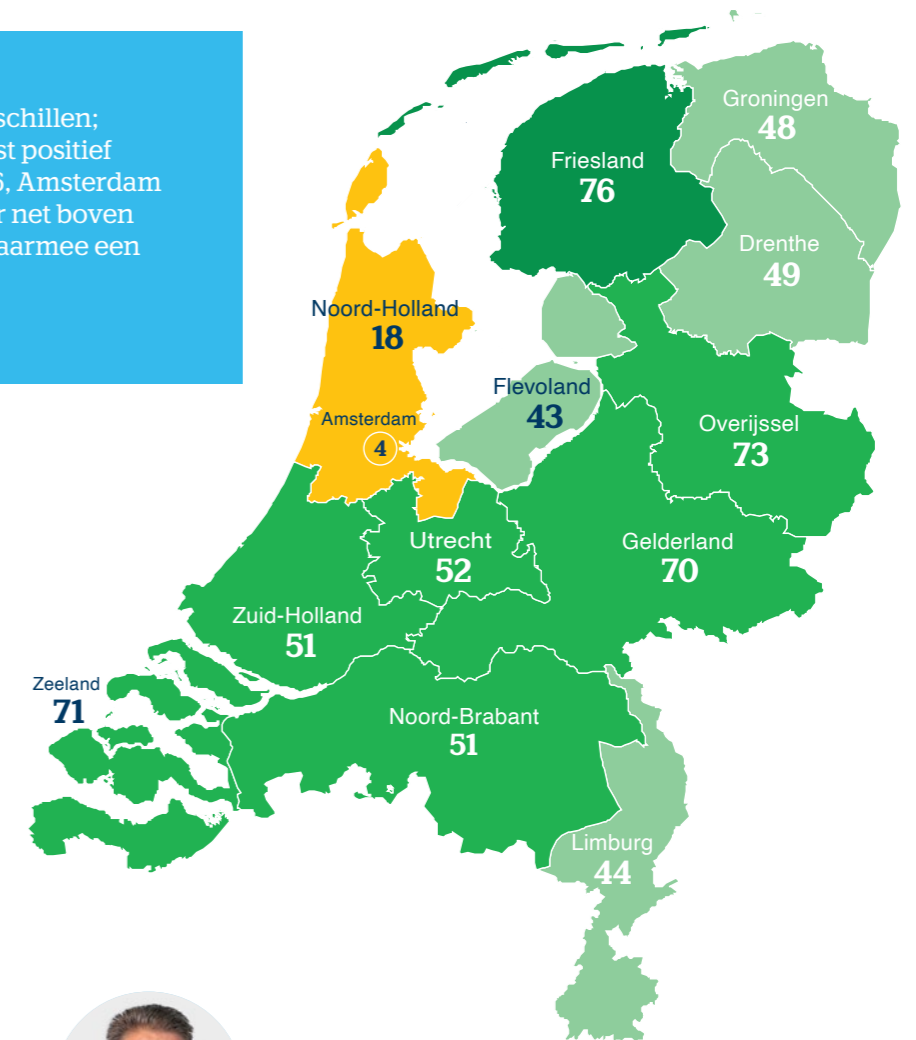


Handelsbanken Vastgoedbeleggers Monitor

Het gemeten sentiment onder particuliere vastgoedbeleggers is omgezet in de Handelsbanken Vastgoedbeleggers Monitor. Met een score van 51 (op een schaal van -200 tot +200) valt de Monitor licht positief uit*. Dit is best opvallend, gezien het negatieve sentiment dat in de publieke opinie rond vastgoedbeleggingen hangt.

Er zijn regionale verschillen; Friesland is het meest positief met een score van 76, Amsterdam komt met 4 nog maar net boven de nullijn en toont daarmee een neutrale houding.

Schaal
 0 - 25
 25 - 50
 50 - 75
 75 - 100



Tim Neu, kantoordirecteur Handelsbanken Amsterdam Centrum: "In Amsterdam is de laatste jaren een stevige groei geweest in prijzen en rendementen. Mede daarom raken de nieuw aangekondigde maatregelen de markt hier harder dan in de meeste andere delen van het land. Ik vind het dan ook niet vreemd dat hier grotere impact gevoeld wordt en dat dit het sentiment drukt. We zien ook steeds vaker terug in gesprekken met klanten dat zij ons vragen mee te denken over het rendement van hun vastgoedbeleggingen, maar ook steeds vaker over andere vormen van beleggen en investeren, zoals vermogensbeheer. Desondanks ben ik ervan overtuigd dat de markt voor vastgoedbeleggingen in Amsterdam voldoende kansen blijft bieden."



* De Handelsbanken Vastgoedbeleggers Monitor is gebaseerd op het vertrouwen dat de particuliere vastgoedbelegger heeft in de opbrengst van de eigen vastgoedbeleggingen. Daarbij krijgt 'zeer positief' (18%) weegfactor 2, 'positief' (38%) weegfactor 1, 'negatief' (11%) krijgt weegfactor -1 en 'zeer negatief' (6%) weegfactor -2. 'Neutraal' (25%) krijgt weegfactor 0. Zo loopt de schaal van -200 tot +200, waarbij 0 neutraal is. Voor 2024 komt de Handelsbanken-index uit op 51, licht positief dus.

2. Bepalende factoren op de bewegende vastgoedmarkt

In dit deel komen de factoren aan bod die voor particuliere vastgoedbeleggers bepalend zijn voor hun activiteiten op de vastgoedmarkt. Omdat rente altijd belangrijk is bij (vastgoed)leningen, hebben we deze buiten beschouwing gelaten in de vraagstelling, zodat we een goed beeld krijgen van factoren die naast rente ook van belang zijn.

Regelgeving meest bepalende vastgoedthema, naast rente

Voor vastgoedbeleggers is, naast de ontwikkeling van de rente, regelgeving met afstand het belangrijkste vastgoedthema voor de komende 12 maanden: 52% van de respondenten is die mening toegedaan. In Amsterdam en Noord-Brabant speelt dit nog sterker met respectievelijk 68% en 66%. Regelgeving is ook van grote invloed op de beslissing om een pand te kopen respectievelijk te verkopen. Het tekort aan aanbod van woningen is, met 30%, het tweede belangrijkste thema*.

Duurzaamheid staat op de derde plek, maar met 19% staat dit voor vastgoedbeleggers (nog) niet als prioriteit op de agenda. Klimaatrisico, waaronder het risico van de gevolgen van natuurrampen wordt verstaan, is momenteel geen belangrijk thema voor vastgoedbeleggers, slechts 2% noemt dit.



Beleggers gaan meer vastgoed verkopen dan kopen

Van alle ondervraagde vastgoedbeleggers is 25% waarschijnlijk of beslist van plan om binnen 12 maanden een pand te verkopen. Beleggers in reguliere woningen zijn nog wat vaker van plan te verkopen, namelijk 29%. In Amsterdam en de provincie Utrecht zijn de plannen om te verkopen wat sterker met 40%, respectievelijk 35%.

Van alle ondervraagde vastgoedbeleggers zegt slechts 11% beslist of waarschijnlijk van plan te zijn om een pand aan te kopen, bij beleggers in reguliere woningen is dit 10%. Als men een extra pand overweegt te kopen, dan is een pand in het buitenland favoriet. Het merendeel blijft op de handen zitten en is niet van plan om een transactie te doen.

Wanneer de plannen om te gaan verkopen worden omgezet in daden, zou dat kunnen betekenen dat er in de komende 12 maanden meer woningen van particuliere beleggers op de markt komen dan er worden aangekocht door particuliere beleggers.

➤ **29%** van woningverhuurders is van plan panden te verkopen en slechts **10%** wil kopen.

Onzekerheid over besluitvormingsproces van de overheid heeft meer invloed op koopbeslissing dan de Wet betaalbare huur

Als de stand van de rente buiten beschouwing wordt gelaten, heeft de overheid veruit de grootste invloed op de beslissing van beleggers om eventueel een pand te kopen.

“

Particuliere vastgoedbelegger:
De invloed van de overheid is zo groot, je kunt eigenlijk niet meer van marktwerking spreken.

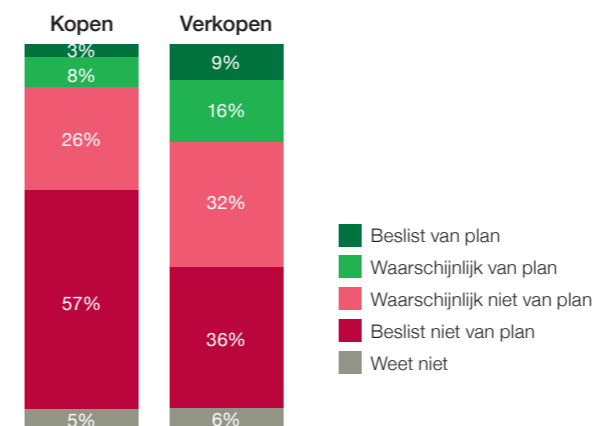
Belangrijkste thema's voor verhuurders de komende 12 maanden, naast rente*

Basis: n=776 verhuurders

Regelgeving	52%
(Tekort aan) woningaanbod	30%
Duurzaamheid	19%
Bouwkosten	16%
Stijgende energiekosten	16%
Mogelijkheid om financiering te krijgen	12%
Ruimtegebrek	8%
Geopolitieke risico's (oorlogen, verkiezingen e.d.)	6%
Klimaatrisico's (droogte, overstromingen e.d.)	2%
Weet niet	16%

Van plan om te kopen/verkopen binnen 12 maanden

Basis: n=776 respondenten

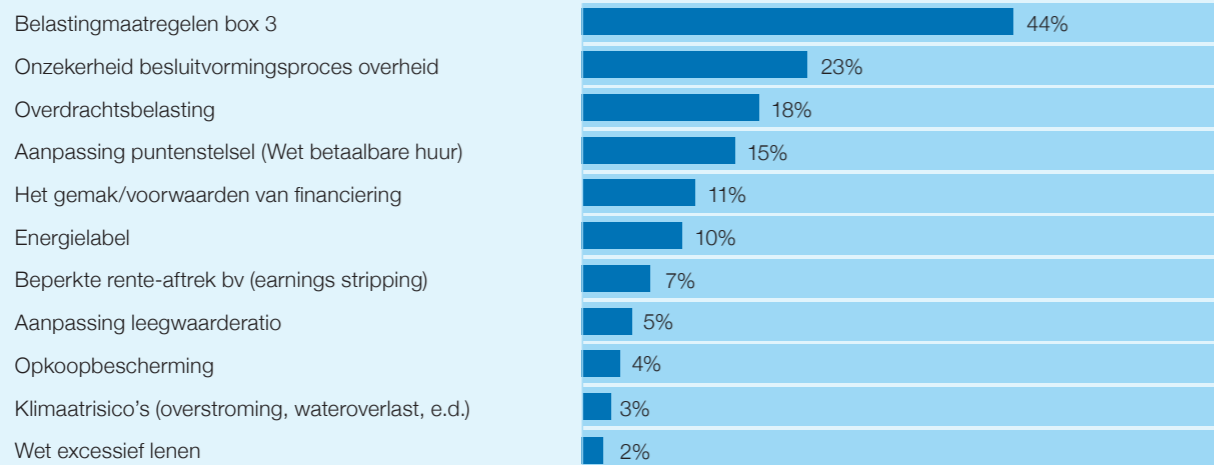


Als belangrijke factor bij een aankoopbeslissing staan Belastingmaatregelen box 3 bovenaan met 44%. Als tweede wordt de Onzekerheid rond de besluitvorming van de overheid genoemd (23%), nog voor de Overdrachtsbelasting (18%) en de Wet betaalbare huur (15%). De Wet betaalbare huur speelt wel een belangrijkere rol in Amsterdam, 42% van de respondenten noemt dit. Beleggers met panden in Amsterdam worden ook meer beïnvloed door de Maatregelen in box 3 (62%) en de Onzekerheid besluitvorming overheid (32%).

* Op deze vraag waren meerdere antwoorden mogelijk.

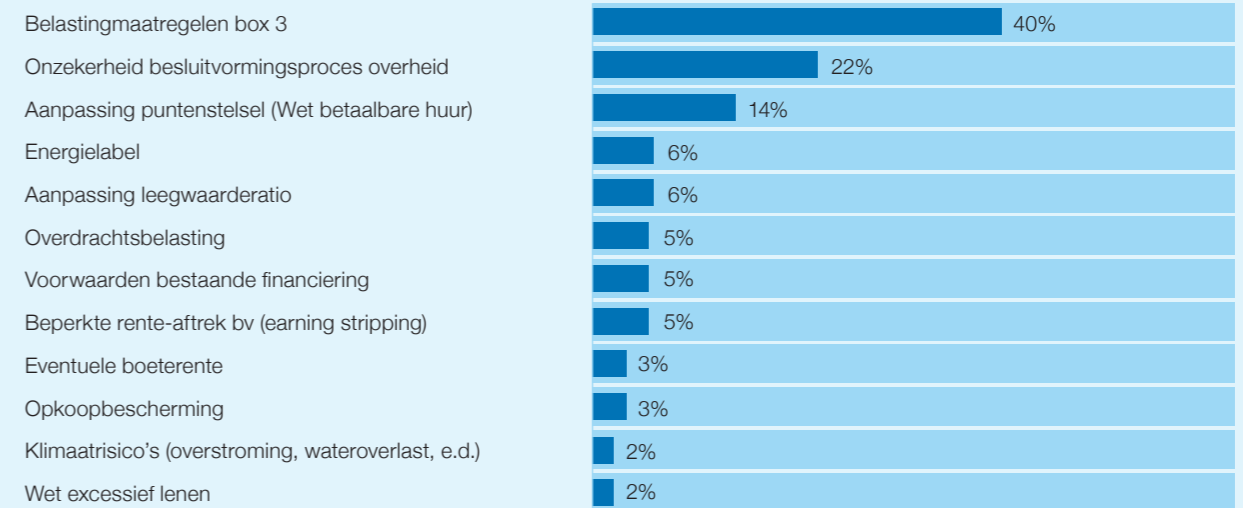
Factoren van invloed op eventuele koopbeslissing (naast rente)

Basis: n=776 respondenten



Factoren van invloed op eventuele verkoopbeslissing (naast rente)

Basis: n=776 respondenten



Energielabel nauwelijks van belang bij kopen beleggerspand

Het energielabel, dat de energiezuinigheid van een pand weergeeft, speelt bij de respondenten slechts een geringe rol bij de beslissing een pand al dan niet te kopen. Banken (en overheid) verwachten veel op het gebied van energielabels, maar beleggers nemen dat - in ieder geval vooralsnog - niet mee in hun aankoopbeslissing.

Bij verkopen zijn dezelfde factoren van belang als bij kopen: overheidsmaatregelen hebben de grootste impact

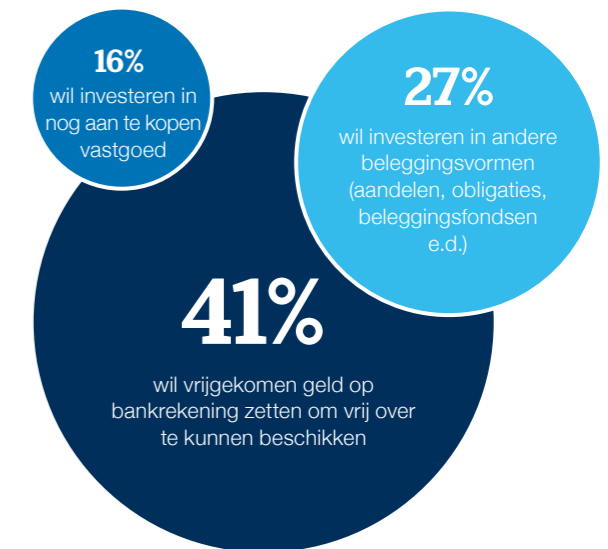
De overheid heeft, naast de stand van de rente, ook veruit de grootste invloed op de beslissing van beleggers om eventueel een pand te verkopen. Ook hier is de belangrijkste factor de Belastingmaatregelen box 3 met 40%. Voor de panden in Amsterdam is dit zelfs 60%. De Onzekerheid rond de besluitvorming van de overheid staat ook wat betreft de eventuele verkoopbeslissing met 22% op de tweede plek, voor de Wet betaalbare huur (14%). Ook hier geldt dat voor de Amsterdamse panden de Wet betaalbare huur meer invloed heeft, 42% noemt dat als factor van invloed.

Een deel van de vastgoedbeleggers gaat weg uit stenen

Van de vastgoedbeleggers die van plan zijn om binnen 12 maanden een of meerdere panden te verkopen, dit is 25% van de ondervraagde beleggers, zegt 41% liquide te gaan en de opbrengst op een bankrekening te zetten. Wellicht doen ze dat om op een later moment opnieuw in vastgoed te stappen. Ruim een kwart kiest met de opbrengst voor een andere beleggingsvorm (aandelen, obligaties, beleggingsfondsen en dergelijke).

Plannen met de opbrengst van verkochte pand(en)

Basis: n=167 respondenten



Particuliere vastgoedbelegger:
De overheid maakt het steeds onaantrekkelijker om iets te doen aan de woningnood.



3. Energielabel en klimaatrisico

Zowel vanuit de financiële sector als vanuit de overheid wordt op het gebied van energiezuinigheid steeds meer gevraagd van verhuurders. Ook is er steeds meer aandacht voor de risico's die het veranderende klimaat met zich meebrengt, denk aan wateroverlast, overstromingen, droogte en aardbevingen. In dit deel gaan we in op wat dit betekent voor de particuliere vastgoedbelegger.

➤ Slechts **38%** van de vastgoedbeleggers met label C of slechter is van plan te investeren in verduurzaming.

Noodzaak om te investeren in een beter energielabel niet gevoeld door vastgoedbeleggers

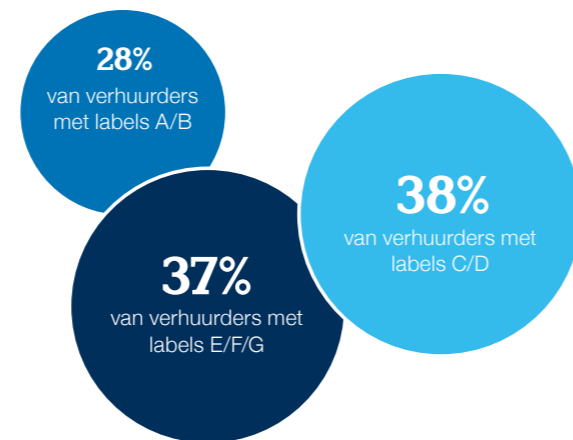
Wat de energielabels van de verhuurde panden betreft, blijkt 41% van de panden minimaal label B te hebben, 42% label C of minder, van 17% is het niet bekend. Gevraagd naar de plannen voor het verbeteren van het energielabel blijkt dit niet heel hoog op de agenda te staan. Van alle labels A of slechter is 31% dit van plan.



Sandro Bozic, plv. kantoordirecteur Handelsbanken Eindhoven: "De lage investeringsbereidheid in het verbeteren van het energielabel kan de vastgoedbelegger op termijn in de problemen brengen. Naast de mogelijk lagere waarde van het vastgoed kan een herfinanciering ook problematisch worden. We vinden het vanuit Handelsbanken dan ook erg belangrijk om samen met de klant de duurzame transitie in te gaan."

Plannen om te investeren in verbeteren energielabel in de komende 12 maanden

Basis: n=485 respondenten



De bereidheid om het energielabel te verbeteren is vanaf label C of slechter wel iets hoger (38%), maar is nog lang geen meerderheid.

Het valt op dat een ruime meerderheid van de vastgoedbeleggers niet echt van plan is om geld voor verduurzaming van de panden vrij te maken. Vanuit de banken en de overheid komt er steeds meer druk op vastgoedbeleggers om te investeren in verduurzaming. Om de financierbaarheid en verhuurbaarheid te borgen, moeten vastgoedbeleggers meer gaan investeren in het verbeteren van het energielabel. Er lijkt dus een gat te zijn tussen wat overheid en banken van vastgoedbeleggers vragen en waar vastgoedbeleggers toe bereid zijn.

Vastgoedbelegger is van mening dat verduurzamen niet uit kan

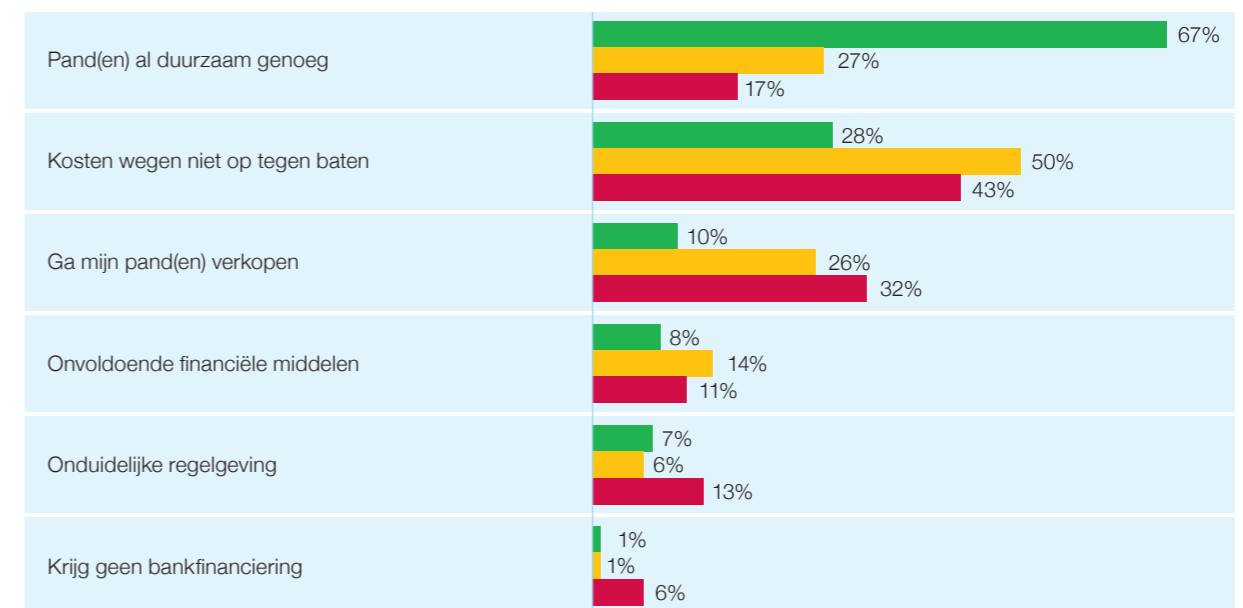
Aan de respondenten die niet van plan zijn te investeren in een beter energielabel is gevraagd wat daarvan de reden is. Circa de helft van de eigenaren van C-G gelabelde panden geeft als reden dat de kosten niet opwegen tegen de baten. Daarnaast zien we dat ruim een kwart van deze vastgoedbeleggers het niet doen, omdat ze van plan zijn hun pand(en) te verkopen. Van de vastgoedbeleggers met panden met A/B-labels geeft tweederde aan dat de panden duurzaam genoeg zijn. Het valt op dat 27% van de vastgoedbeleggers met een C/D-pand en altijd nog 17% met een E/F/G-pand diezelfde mening heeft: zij vinden de panden duurzaam genoeg.

➤ **37%** van de vastgoedbeleggers die niet willen investeren in het verbeteren van het energielabel zegt dat de kosten niet opwegen tegen de baten.

Financiering lijkt in enigszins beperkte mate een drempel te zijn voor het investeren in duurzaamheid: circa één op de tien vastgoedbeleggers die niet gaan investeren in een beter energielabel claimt te weinig middelen daarvoor te hebben. 6% van vastgoedbeleggers met E/F/G-panden zegt daarvoor geen financiering van hun bank te krijgen.

Motieven om niet te investeren in energielabel

Basis: n=316 verhuurders



■ Label A/B ■ Label C/D ■ Label E/F/G

Investeren in een beter energielabel vooral uit financiële motieven

Voor vastgoedbeleggers die zeggen wel te willen investeren in een beter energielabel weegt het financiële argument om te investeren in een beter energielabel veruit het zwaarst: verbeteren van de verhuurbaarheid, rendement en/of de waarde van het vastgoed worden genoemd door drie van de vier vastgoedbeleggers. Daarnaast geeft de helft van degenen die wel willen investeren aan bij te willen dragen aan een duurzamere samenleving. Voldoen aan wet- en regelgeving en de regels van de bank worden mondjesmaat genoemd*.

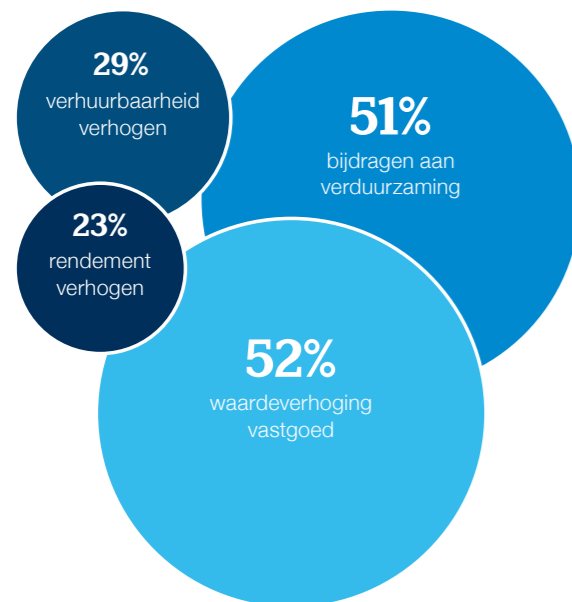


Gematigd positieve grondhouding tegenover klimaatlabel

Een klimaatlabel geeft inzicht in klimaatrisico's die panden lopen, denk aan bodemverzakking en funderingsschade, als gevolg van klimaatrampen zoals overstromingen en aardbevingen. Vastgoedbeleggers zijn verdeeld over het concept van een klimaatlabel, maar per saldo nemen zij een licht positieve houding aan. Zo vindt 35% een dergelijk label overbodig, terwijl 51% een klimaatlabel juist niet overbodig vindt. Opmerkelijk genoeg houdt dit verschil van mening geen verband met het feit of men al dan niet een klimaatrisico denkt te lopen.

Motieven om wel te investeren in energielabel

Basis: n=151 respondenten



Vastgoedbeleggers zijn verdeeld over het al dan niet lopen van klimaatrisico

Bijna de helft (46%) van de vastgoedbeleggers denkt dat hun vastgoedbeleggingen enig klimaatrisico lopen, zoals bijvoorbeeld overstroming of funderingsschade. Daar tegenover staat een vrijwel even grote groep (43%) die geen enkel risico ziet. 5% zegt het niet te weten, maar het wel te willen weten. Ten slotte zegt 6% van de vastgoedbeleggers helemaal niet te willen weten welk klimaatrisico het vastgoed loopt.

Bezitters van vastgoed in Zeeland (58%) en in het buitenland (eveneens 58%) verwachten vaker dat ze een risico lopen (dat wil zeggen dat de respondenten hebben geantwoord met hoog, gemiddeld of laag risico),

terwijl beleggers van vastgoed in Gelderland hierop relatief laag scoren (34%). In Gelderland en Flevoland is meer dan de helft van de vastgoedbeleggers van mening geen enkel risico te lopen.

Calcasa heeft onderzoek gedaan naar klimaatrisico's van de ongeveer 8,2 miljoen woningen in Nederland*. Daaruit bleek dat 18% van de woningen risico loopt op een aardbeving, 45% op een overstroming, 36% op wateroverlast en 24% op de gevolgen van droogte. In totaal lopen 7,1 van de 8,2 miljoen objecten, dus 86%, enig risico. Laten we de lage risico's buiten beschouwing dan betreft dat nog altijd 75% van alle woningen.

De vastgoedbeleggers hebben óf hun panden dus relatief veel in veilige gebieden staan, óf zij onderschatten het klimaatrisico dat zij lopen.

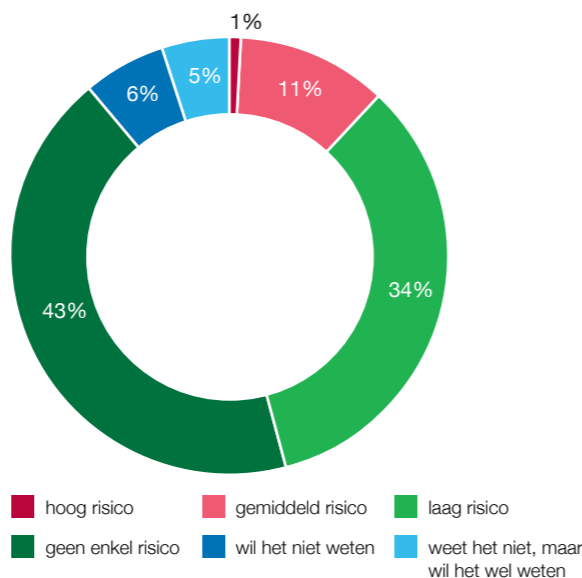
Dat verband is wel zichtbaar als het gaat om de veronderstelde waardedaling van panden na het verkrijgen van een klimaatlabel. Beleggers die een klimaatrisico denken te lopen, hoe licht dan ook, denken vaker dat de waarde van hun panden zal dalen dan degenen die geen risico veronderstellen (29% vs. 16%). Al met al verwacht een meerderheid (56%) geen waardedaling, al moet gezegd worden dat nog eens 21% daarover in het duister tast.

Meer dan de helft vindt dat een klimaatlabel zou moeten meewegen in de waardebepaling van een pand

Iets meer dan de helft van de vastgoedbeleggers (54%) vindt dat een klimaatlabel mee zou moeten wegen in de waardebepaling van een pand. Vastgoedbeleggers die (enig) klimaatrisico denken te lopen, zijn dat wat vaker van mening (60%) dan degenen zonder een gepercipieerd klimaatrisico (48%). Er is geen verband tussen de houding tegenover het meewegen van het klimaatlabel en de verwachte waardedaling van de eigen panden.

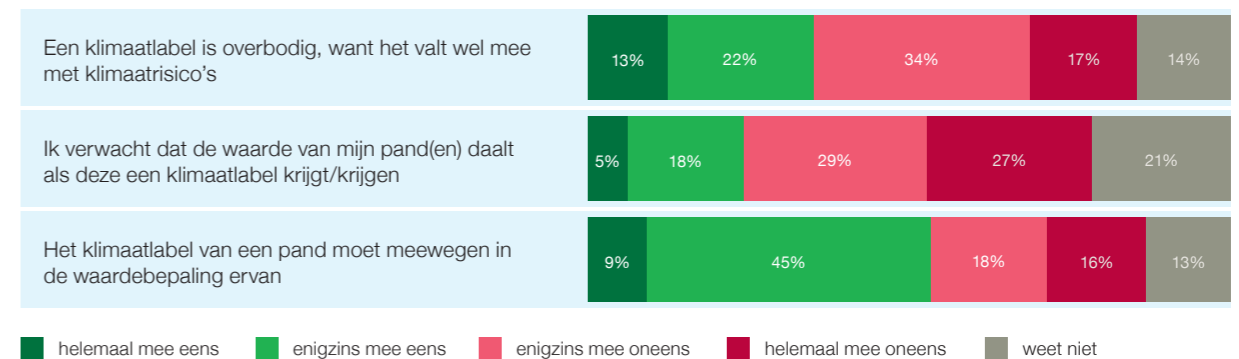
Perceptie klimaatrisico

Basis: n=776 respondenten



Houding klimaatlabel

Basis: n=776 verhuurders



➤ **43%** van de vastgoedbeleggers meent geen enkel klimaatrisico te lopen.

* Op deze vraag waren meerdere antwoorden mogelijk.

* Bron: Klimaatrisico's hangen als een donkere wolk boven de woningmarkt: woningen potentieel 325 miljard minder waard, Calcasa, 21 november 2023

4. Conclusie

De problemen op de woningmarkt staan volop in de belangstelling. In Nederland zijn de afgelopen jaren door het kabinet diverse maatregelen genomen op het gebied van huurregulering en fiscaliteit. Ook op het gebied van verduurzaming speelt het nodige. Daar komt nog bij dat de rentemarkt het afgelopen jaar behoorlijk in beweging was.

Met dit onderzoek hebben we willen achterhalen wat de groep van particuliere vastgoedbeleggers vindt van alles wat er speelt en in hoeverre zij hun keuzes aan (gaan) passen. Dat de invloed van de overheid als heel groot wordt gezien is een feit. Ook is de beweging merkbaar dat sommige vastgoedbeleggers zich terugtrekken uit de markt en gaan 'uitponden', omdat het voor hen niet meer rendabel is. Maar uit dit onderzoek is ook gebleken dat het merendeel van de vastgoedbeleggers nog steeds, zij het gematigd, positief is over de eigen vastgoedbeleggingen.

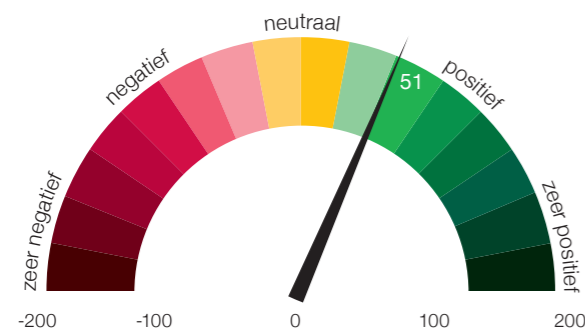
We zien dit dan ook terug in de Handelsbanken Vastgoedbeleggers Monitor: de meter slaat licht positief uit.



Verder valt op dat er vanuit de overheid en banken druk wordt uitgeoefend op de vastgoedbelegger om te zorgen voor hogere energielabels. Bij de vastgoedbelegger wordt die bereidheid tot investeren veelal nog niet gevonden. Deels komt dit omdat vastgoedbeleggers van plan zijn de panden te verkopen, maar vooral omdat de opvatting leeft dat de kosten niet opwegen tegen de baten.

Ten slotte de beweging die op de markt te verwachten is als de vastgoedbeleggers gaan uitvoeren wat ze aangeven, namelijk het verkopen van panden. Hoewel het merendeel van de vastgoedbeleggers aangeeft hun vastgoed vast te houden, is de beweging meer richting verkopen dan aankopen. Dit zou kunnen betekenen dat er de komende 12 maanden meer woningen op de markt komen. De vraag is waar deze terecht gaan komen en welke gevolgen dit voor de markt gaat hebben.

Handelsbanken Vastgoedbeleggers Monitor



Colofon

Uitgave

Deze publicatie 'De Nederlandse vastgoedmarkt 2024, onderzoek onder particuliere vastgoedbeleggers' is voor u opgesteld door Svenska Handelsbanken AB (publ) Nederland, kantoorhoudende te Amsterdam aan de Herikerbergweg 181, geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34175709 en vergunning houdend bij de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank ('Handelsbanken').

Handelsbanken heeft deze publicatie met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Handelsbanken streeft er daarbij altijd naar om u te voorzien van juiste, volledige en actuele informatie, maar kan dit nooit garanderen. Aan de inhoud van deze publicatie kunt u derhalve geen rechten ontlenen. Behoudens opzet of grove schuld aanvaardt Handelsbanken geen aansprakelijkheid voor schade als gevolg van het gebruik van de publicatie of voor enig gebrek aan de inhoud hiervan. Ook behoudt Handelsbanken zich het recht voor de inhoud van de publicatie op elk moment te wijzigen.

De op of via deze publicatie aangeboden informatie is enkel en alleen bedoeld voor algemene informatiedoeleinden en is niet bedoeld als enige vorm van deskundig persoonlijk (financieel, juridisch of fiscaal) advies. Beslissingen die worden genomen op basis van de informatie in deze publicatie komen dan ook niet voor risico van Handelsbanken.

Resultaten uit het onderzoek mogen vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden onder naamsvermelding van Handelsbanken Nederland.

Uitvoering en teksten onderzoek

Kantar Nederland
Handelsbanken Nederland, afdeling Marketing en Communicatie

Vormgeving en dtp

Capital Advertising

Download het onderzoek:



handelsbanken.nl

Een duurzame brochure

Deze brochure bestaat enkel uit volledig herbruikbare grondstoffen (het papier, de inkt en hechtingsmateriaal), die stuk voor stuk zijn onderzocht door milieu-onderzoeksinstituut EPEA. De materialen zijn herbruikbaar in nieuwe producten of als voeding voor de natuur.

