

## WONINGMARKT

# Firma uit Horst gaat woningtekort te lijf met Estse fabriekswoningen

In een fabriekshal in het Estse Tartu schuiven houten vloerplaten over een geautomatiseerde productielijn. Er komen wanden op, dan een dak en het geheel gaat door naar de volgende stop. Zo ontstaat, op zo'n 1500 kilometer van Horst, de woning die in Limburg of elders in Nederland wordt neergezet.

**HORST**  
FRANS DREISSEN

Peters Bouw en Onderhoud, van oorsprong een traditioneel Horster bouwbedrijf met een kleine 100 miljoen euro omzet, ontwikkelde de afgelopen zes jaar twee concepten voor industriële, meerlaagse woning-, zorg- en onderwijsbouw: hoogwaardige biobased houtbouw en een volledig losmaakbaar betonsysteem. Beide moeten een antwoord bieden op het woningtekort, zonder in te leveren op kwaliteit. Het begon in 2005, toen directeur Stefan Jansen van Peters Bouw en Onderhoud als partner van Tempohousing in Amsterdam duizend tijdelijke studentenwoningen realiseerde met zeecontainers uit een fabriek in het Chinese Guangzhou. Die containers bleken te smal en te laag voor structurele kwaliteit. Na

de financiële crisis werd het concept herzien: staal maakte plaats voor hout en de gebouwen werden geschikt gemaakt voor het Bouwbesluit. „De gunning van flexwoningen voor het Rijksvastgoedbedrijf eind 2022 was voor ons een vliegviel. Het gaf een versnelling en hielp ons met de voor industriële bouw noodzakelijke volumes”, zegt Jansen. De productie vindt plaats via een strategische alliantie met Kodumaja in het Estse Tartu; een familiebedrijf dat net als Peters veertig jaar bestaat en van oudsher 80 procent van zijn productie aan Scandinavië levert.

## Modules

Modules van 12 tot 14 ton worden per schip – vijftig tot zeventig tegelijk – naar Moerdijk vervoerd en gaan dan op diepladers naar de bouwplaats. Jansen: „De maximale moduleafmeting is 6 bij 16 meter, al is 4,5 bij 14 meter ideaal omdat dat nog onder normaal transport valt. Grotere modules – zoals bij een zorggebouw van 5,5 meter breed voor Thebe in Breda – vereisen nachtelijk begeleid transport en dat betekent een flinke kostenpost.” Bij een recent project met 69 modules stond binnen veertien dagen het complete casco, inclusief installatietechniek. „Het enige dat daarna nog moest gebeuren was de afwerking van de gevels.” Om de Nederlandse bouwkwiteit te waarborgen, reizen bepaalde componenten eerst naar Estland: isolatiemateriaal van Isover; Knauf gipsplaten, sanitair van Geberit, Grohe en tegels van Mosa. „We willen gewoon echt een Neder-



De modules worden op de plaats van bestemming in serie geschakeld en meerlaags opgebouwd. PETERS BOUW

lands product”, aldus Jansen. „Ondanks dat alles Europa is, werkt het toch nog niet zo qua garanties als je dingen daar koopt.” De modules worden voor 85 procent kant-en-klaar gebouwd en zijn 60 tot 70 procent biobased, een belangrijke maatstaf in de houtbouw. De belangrijkste reden om niet in Nederland te produceren, is de onregelmatige orderstroom. „Opdrachten komen met horten en stoten; dat kan je in een fabriek niet hebben”, legt Jansen uit. „Daar staan elke dag 350 man die je aan het werk moet houden.” Een eigen Nederlandse fabriek zou bovendien huisvesting voor arbeidsmigranten vereisen. Dat is iets wat Jansen liever vermijdt, ook al bouwt het bedrijf in opdracht van grote uitzendorganisaties wel personeelshuisvesting, zoals een complex met zevenhonderd bedden in Tilburg. Conceptueel bouwen bespaart vooral tijd, maar de vergunningverlening versnelt het geheel niet. Terwijl de aanbesteding van tweeduizend flexwoningen door het Rijksvastgoedbedrijf precies de volumes opleverde, liep de aansluitende achtduizend-woningentender van woningcorporatiekoepel Aedes deels vast.

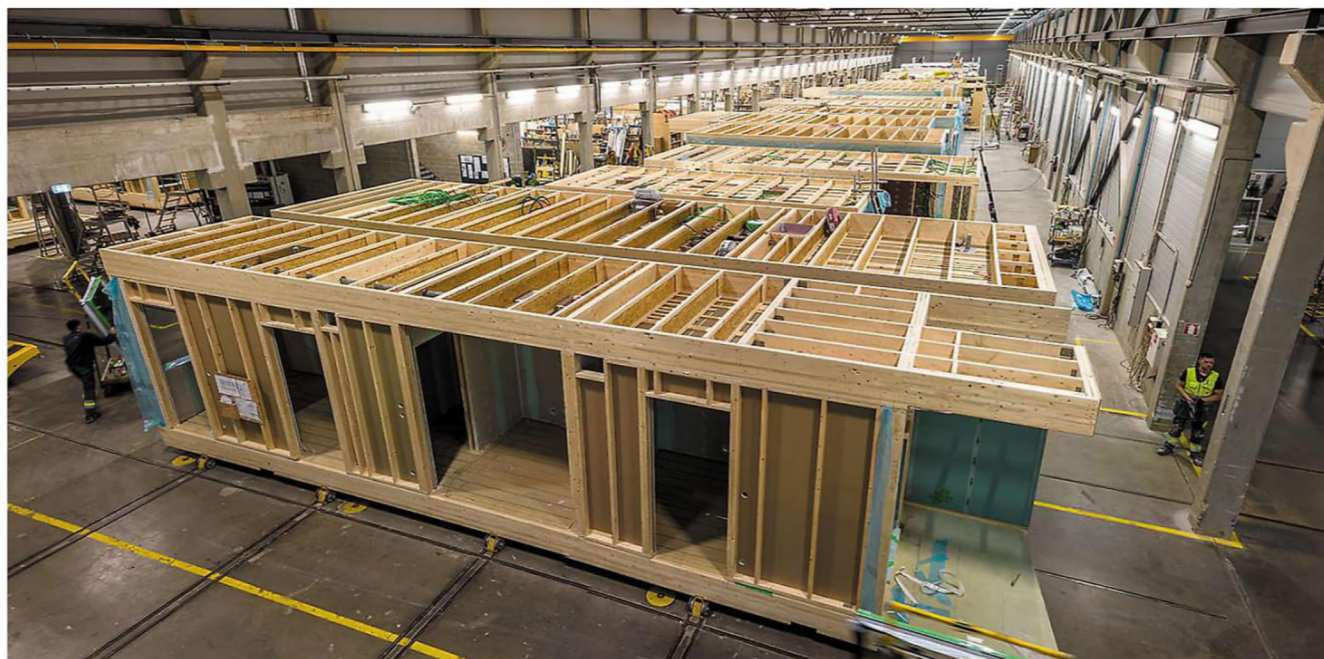
„Spuitzones, stikstof en netcongestie zorgen keer op keer voor vertraging, ook bij projecten die al gepland stonden”, legt Jansen uit. „Vergunningen zijn het grote probleem. Het gevolg: uitstel, afstel of verplaatsing van projecten.” Door het noodgedwongen moeten opten afschalen, heeft volgens de directeur een aantal concurrenten het niet gered. Dat Peters Bouw en Onderhoud overeind blijft, komt mede doordat

zo'n 80 procent van het bouwvolume binnen de bredere bouwgroep nog traditioneel wordt gerealiseerd. Die spreiding vangt de onregelmatigheid van de modulaire orderportefeuille op. Eenmaal vergund, gaat het snel: „We kunnen iets realiseren in een derde van de tijd van traditionele bouw”, aldus Jansen.

Tijdelijke gebouwen krijgen een hijsvoorziening zodat ze later verplaatst kunnen worden. Met het oog op zo'n 12.000 onderwijsgebouwen, waarvan een groot deel verouderd is, en een aanhoudend woningtekort, ziet Jansen volop kansen voor conceptueel bouwen. Bij grote series liggen de bouwkosten van modulaire woningen inmiddels vrijwel gelijk aan traditionele bouw; bij kleinere aantallen is het nog zo'n 15 procent duurder. Het is een verschil dat wordt gecompenseerd doordat de gebouwen biobased en verplaatsbaar, dus dubbel duurzaam zijn.

## Portefeuille

„We hebben een mooie portefeuille en lopende acquisities voor zorggebouwen, woningen en onderwijsgebouwen. Een paar weken geleden hebben we een opdracht gekregen voor driehonderd studentenwoningen in Venlo. En voor Wonen Limburg verwachten we de komende periode in Horst een appartementencomplex met veertig sociale huurwoningen te realiseren.” „Het is een waanzinnig mooi concept”, besluit Jansen. „Maar de overheid moet meebewegen: als iets gecertificeerd is, zou je het zonder eindeloze toetsingen met een neer moeten kunnen zetten.”



Kijkje in de fabriek in Estland, waar seriematig houten modules worden gebouwd. PETER BOUW EN ONDERHOUD