

“MATERIALENCRISIS IS OVERROEPEN. CONSTRUCTIEHOUT NU EVEN DUUR ALS VOOR CORONACRISIS” PREFABRICATIE IS EEN MEERWAARDE, OOK OP RENOVATIEMARKT

Een man met een plan. Dat is het minste dat je kan zeggen over Pieter Vrijzen, zaakvoerder van [PxP Projects](#) uit Zottegem. PxP is gespecialiseerd in het prefabricaat van hybridehoutbouwsystemen en won in 2021 de [Schrijnwerk Award](#) in de categorie Houtbouw met een unieke optopping van een gebouw aan de Brusselse Hallepoort. In 2022 pronkte hij voor onze [Schrijnwerk Awards met zilver](#) in dezelfde categorie!



Pieter Vrijzen, zaakvoerder van PxP Projects

2D EN 3D

“Bij het prefabriceren van hybridehoutbouwsystemen zijn een aantal elementen belangrijk”, verduidelijkt zaakvoerder Pieter Vrijzen. “In eerste instantie uiteraard het gegeven ‘hout’. Hout is immers het belangrijkste maar niet het enige

materiaal dat we gebruiken. Het kan gaan om standaard constructiehout (KVH/GL/LVL), om CLT of om geëngineerd hout zoals I-liggers. Als projecten meer dan 60 of 70% hout als materiaal gebruiken, dan wekt dat onze interesse. Het tweede belangrijke begrip in onze definitie is 'hybride'. We werken immers niet uitsluitend in hout, maar durven dat gerust te combineren met pakweg staal of beton. Hybride heeft niet alleen betrekking op de gebruikte materialen maar ook op de gehanteerde systemen. De keuze die je maakt om hetzij op de werf zelf te gaan timmeren, hetzij 2D-elementen op de werf te monteren, hetzij 3D-elementen te plaatsen, is afhankelijk van diverse factoren."



"Hoe meer prefabricatie, hoe beter voor ons"

"In onze projecten moet met andere woorden niet alleen het gehalte hout aanwezig zijn, maar ook het gehalte prefabricaat. We zijn niet geïnteresseerd in projecten waarbij al het timmerwerk op de werf moet gebeuren. Hoe hoger het gehalte van prefabricatie, hoe beter voor ons. Binnen 2D heb je uiteraard een hele waaier aan systemen en gradaties. Dat gaat van een basiswandje met plaatmateriaal tot een volledig afgewerkte wand inclusief buitenschrijnwerk, gevelbekleding en voorzieningen voor technieken al verwerkt in de leidingspouw. Met PxP zijn we voorstander van een zo hoog mogelijke prefabricatiegraad omdat dit de werftijd aanzienlijk verkort zolang het maar technisch haalbaar en economisch efficiënt is", zo zegt Vrijsen.

NIET NOODZAKELIJK GOEDKOPER

Algemeen wordt aangenomen dat hoe hoger de graad van prefabricatie, hoe goedkoper een project wordt. Maar volgens Pieter Vrijsen is dat niet noodzakelijk het geval. "Op grote volumes met veel repetitiviteit zal dat economische aspect zeker spelen", erkent hij. "Als een promotor bij ons komt met pakweg vijftien dezelfde projecten of units, dan zal dat zijn invloed hebben op de prijs. Bij kleine volumes zal het aandeel research & design veel sterker doorwegen. Het

uitekenen van een uniek project heeft immers een kost. Hoe kleiner het project, hoe groter die kost verhoudingsgewijs is. De kostprijs is uiteraard ook afhankelijk van het aandeel 2D- en 3D-elementen rekening houdend met de graad van standaardisatie."



Bij kleine volumes weegt het aandeel research & design veel sterker door

"Brandwerende en akoestische eisen spelen eveneens een rol. Wanden en daken kunnen immers volledig afgewerkt worden, inclusief alle technieken en ventilatie. Platte daken worden al in ons atelier voorzien van EPDM. We kunnen ook hellende daken aan en gaan dan tot en met de stoflat", zo zegt Vrijsen. "Indien gewenst kunnen we ook de pannenlatten voorzien, maar meestal laten we dat over aan de dakwerker. Wat vloeren betreft, ontwikkelden we onze eigen hoogwaardige, performante akoestische en brandtechnische vloer. Die wordt vooral gebruikt in multifamiliale woningen."

GEPREFABRICEERDE DAKKAPellen

"In het 3D-gedeelte gaan we met PXP Projects langzamerhand steeds meer producten lanceren. Zo lanceerden we onlangs nog onze geprefabriceerde en gestandaardiseerde dakkapellen", aldus Pieter Vrijsen. "Een dakkapel is zo oud als de straat maar een geprefabriceerde dakkapel moet in België nog volledig doordringen. In Nederland is dit al meer ingeburgerd. Bij de constructie van een dakkapel komt heel wat technische kennis kijken. Wanneer je zo'n constructie in een gecontroleerde omgeving kan maken, biedt dat alleen maar voordelen, zowel voor de constructeur als voor de eindklant. Als je op de werf de hele constructie op amper één dag volledig kan plaatsen en afwerken inclusief de opening in het dak, dan creëer je een meerwaarde."



De geprefabriceerde dakkapel moet in België nog doorbreken

"We zien hiervoor heel wat mogelijkheden op de renovatiemarkt, zowel voor de particulier als voor de aannemer. Zo'n dakkapel is een mooi voorbeeld van een 3D-object. Maar evengoed kan het gaan om geprefabriceerde badkamers. Die komen volgend jaar op de markt. We plannen om te werken met een twintigtal hoogwaardige badkamertypes, waaruit de klant zal kunnen kiezen. De badkamer wordt bij nieuwbouwprojecten volledig afgewerkt in de ruwbouw geplaatst. Andere voorbeelden zijn kantoorunits, standaardhuizen in unitbouw, appartementen uit units, technische bergingen"

RICHTING STANDAARDISATIE

Momenteel worden de units nog op maat gemaakt door PxP maar de bedoeling is dat daar in de toekomst verandering in komt. "We willen inderdaad meer richting standaardisatie. Dat zal er ook voor zorgen dat we nog economischer kunnen werken. Ik ben zelf al twintig jaar zaakvoerder van dit bedrijf, waarvan tien jaar geprefabriceerde constructies geproduceerd worden. Dat zorgde ervoor dat we al heel wat unieke en moeilijke projecten hebben verwezenlijkt. Een daarvan was inderdaad het project waarmee we een Schrijnwerk Award wisten binnen te halen in de categorie Houtbouw. Veel professionals zouden angst hebben om hun vingers te verbranden aan een dergelijke optopping. De uitdagingen voor ons waren dan ook immens."

OPTOPPING

Uiteraard meteen een logische stap naar de beschrijving van het project zelf. "Concreet kregen we van de bouwheer, die beroepsmatig ook architect is, de vraag om zijn appartement op de bovenste verdieping in de Brusselse

binnenstad, vlak bij de Hallepoort, met één verdieping af te romen en er twee verdiepingen in de plaats op te bouwen", zegt Pieter Vrijsen.



"In eerste instantie moesten we ons vergewissen van de stabiliteitstechnische kant van het oude gebouw"

"Gelet op de grote uitdagingen, hebben we toch wel lang moeten praten over de budgettaire kant van de zaak. Bijzonder was dat de architect in kwestie toch nog hier en daar van zijn oorspronkelijke idee durfde af te wijken. En die ingesteldheid was ook nodig. Want wanneer je zoiets uitdagends wil realiseren, bots je af en toe op de wetten van de fysica en moet je andere oplossingen zoeken. Maar de bouwheer stelde bijzonder veel vertrouwen in ons als aannemer en dan worden wij nog eens extra getriggerd, uiteraard."

"In eerste instantie moesten we ons vergewissen van de stabiliteitstechnische kant van het oude gebouw. Was het tout court wel mogelijk om er twee extra verdiepingen op te plaatsen? Daarnaast stond de buurt negatief, zelfs argwanend tegenover het project. Dat zorgde dus wel voor de nodige stress bij de bouwheer, de buurt en bij ons."

ATYPISCH

"Ook voor ons was het niet altijd gemakkelijk werken. De werfoppervlakte was bijzonder klein. Bovendien gingen we deze keer omgekeerd tewerk. We startten met een houten structuur waaraan we een betonnen prefabelement als parament aanhingen. Dat is atypisch. Met PXP Projects zijn we erin getraind om unieke details te tekenen en te realiseren en mee te denken met klanten, architecten en ingenieurs. Dat vormt de essentie bij project- of productontwikkeling in ons bedrijf. Met het team dat we door de jaren heen hebben samengebracht, zijn we erin gespecialiseerd om systemen te ontwikkelen en te produceren. Een klant kan ons zijn productidee en eisenpakket

doorgeven en daar gaan wij mee aan de slag om dit om te zetten in een vernuftig product. We doen aan productontwikkeling waar aan eenieders eisen wordt voldaan."



De klantenportefeuille van PxP Projects is heel divers

Het project dat we dit jaar hebben ingediend voor de Schrijnwerk Awards is een appartement dat uit acht verdiepingen bestaat, waarvan er zes in hybridehoutskeletbouw zijn opgetrokken. Dit is volgens ons momenteel het hoogste houtskeletgebouw in ons land. Ik hoop dat we met dit project een goede kans kunnen maken op een nieuwe nominatie. Dat zou natuurlijk geweldig zijn.

DIVERSITEIT IN KLANTENPORTEFEUILLE

De klantenportefeuille van PxP Projects is heel divers. "Het kan zowel gaan om particulieren die al dan niet door architecten naar ons zijn doorgestuurd, maar evengoed worden we rechtstreeks door architecten of hoofdaannemers gecontacteerd. Daarnaast zijn er ook de bio-ecologische bouwers die de weg naar ons vinden. In België zijn we immers de enige aannemer die onder andere zowel stro als droge kalkhennepisolatie kunnen inblazen in prefabelementen. Ook bedrijven die wat meer ruimte nodig hebben via geprefabriceerde units kunnen bij ons terecht. Het klantenbestand is dus heel gevarieerd."

MATERIALENCRISIS

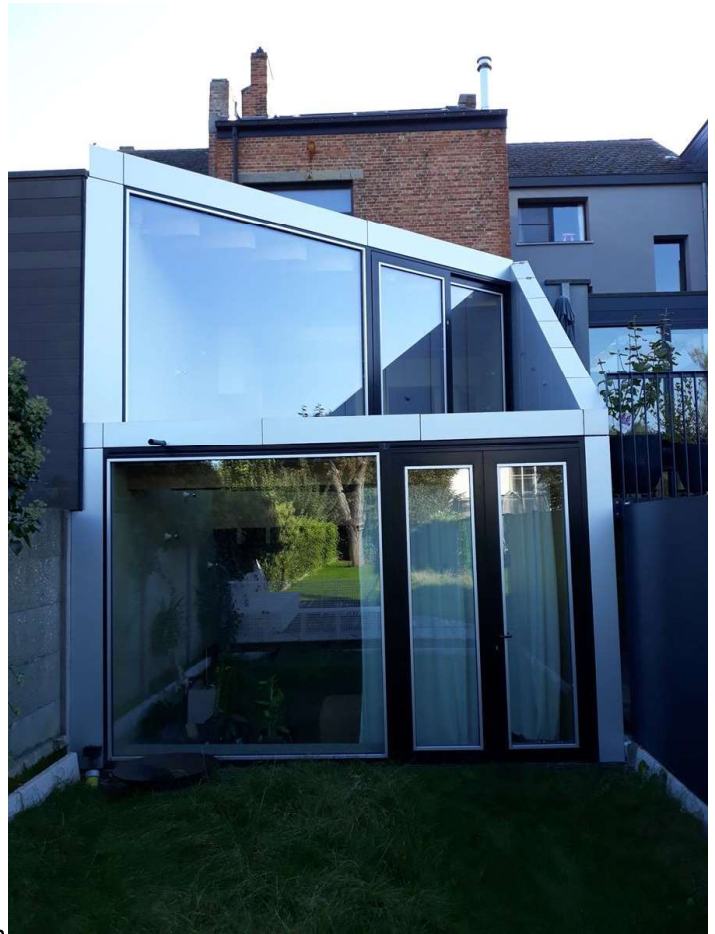
Iedereen heeft de mond vol van de materialencrisis en de torenhoge prijzen die voor tal van grondstoffen moeten worden betaald. Maar Pieter Vrijssen nuanceert. "Die materialencrisis is overroepen in de media, wat de crisis nog eens extra katalyseert. Op dit moment (november 2022, n.v.d.r.) is constructiehout even duur als voor de coronacrisis. Er is

geen echt houttekort! Een combinatie van een aantal externe factoren heeft voor prijsstijgingen gezorgd. Maar wanneer die bepaalde factoren wegvallen, dan volgt er automatisch een prijsdaling. Dat neemt niet weg dat bepaalde bedrijven misbruik van de situatie hebben gemaakt en de prijzen langer en kunstmatig hoog proberen te houden. Daar zie ik een mogelijke rol voor de beleidsmakers en de sector weggelegd."

"Op dit moment heeft houtbouw een enorm voordeel ten opzichte van beton- en staalbouw omdat de aankooprijzen van ons hoofdmateriaal hout eenvoudigweg veel beter zijn", meent Pieter Vrijsen. "Nu is het voor aanstaande bouwheren dan ook het ideale moment om af te stappen van de traditionele paden en richting hout te kijken. Bovendien is de houtbouwsector de laatste twintig jaar sterk geëvolueerd en geprofessionaliseerd."

TOEKOMST

Pieter Vrijsen ziet de toekomst rooskleurig tegemoet, niet in het minst door de nakende uitbreiding van zijn bedrijf. "We blijven sowieso in Zottegem en hebben al een bijkomend terrein gekocht van 1 ha. We zoeken nog naar een externe partner met financiële slagkracht om onze plannen verder uit te rollen."



Ook bio-ecologische bouwers komen vaak bij PxP terecht