

————— Optoppen is hot. Het bestaande gebouwen van een extra laag voorzien zou tot 2030 wel 100.000 extra woningen kunnen opleveren. Woningcorporaties in Zoetermeer en Rotterdam zijn druk aan de gang met optoppen. 'Het is echt puzzelen.'

Optoppen blijkt nog niet zo simpel

# Een extra laagje woningen op het dak



Opgetopte appartementen van Vidomes, Zoetermeer

'Hier keek je eerst op het dak', zegt Loulou de Bruijn in de hal van de tweede verdieping van een woongebouw voor senioren in een Zoetermeerse

buitenwijk. De Bruijn is projectontwikkelaar bij de woningcorporatie Vidomes. Ze kijkt uit op een hellingbaan met een heel flauwe hoek die bewoners vanuit de lift

leidt naar de ingang van een onlangs gebouwde extra verdieping met vijf nieuwe appartementen. De hellingbaan was niet gepland. Maar het dak waarop de extra ▶



Het volledige complex (met rechts achter de bomen het opgetopte deel)

verdieping is gebouwd bleek op een andere hoogte te liggen dan verwacht. 'Daardoor heeft de bouwer meer moeten uitvullen en is alles hoger komen te liggen', legt De Bruijn uit. Vandaar het sprongetje in niveaus.

Die last-minute improvisatie is wellicht exemplarisch voor het verloop van optoppen, de nieuwe troefkaart van de vorige minister van Binnenlandse Zaken (BZK) om het tekort aan woningen weg te nemen. Uit onderzoek van *Binnenlands Bestuur* bleek dit voorjaar dat meer dan een derde van gemeenten optoppen als serieuze optie ziet om het woningtekort aan te pakken.

Adviesbureau Stec kwam vorig jaar in opdracht van dat ministerie zelfs al tot de conclusie dat de 'realistische optoppotentie' in Nederland tot circa 2030 100.000 woningen bedraagt. Twee derde daarvan zou op meergezinscorporatiewoningen moeten landen. Maar om daadwerkelijk meters te maken is het nodig, zo benadrukte een Kamerbrief van 28 mei jongstleden, om te standaardiseren. Wooncorporaties zouden in hun bezit vooral op zoek moeten naar woongebouwen met standaardmaten en die vervolgens voorzien van standaardoptopmodules uit de industriële woningbouw.

### **TE WEERBARSTIG**

Maar de praktijk tot nu toe is te weerbarstig om in zo'n standaardaanpak te gieten. 'Eigenlijk zouden we het appartementengebouw niet optoppen; we zouden alleen dit gebouw optoppen', gebaart De Bruijn. Ze zit in het volledig uitgewoonde buurgebouw dat gediend heeft als verzorgingshuis. De huiver om op te toppen had te maken met vrees voor vertraging, vertelt De Bruijn. Vidomes pakt het namelijk aan in drie deelprojecten. Het eerste project, het opknappen van het eerste gebouw, is nu afgerond. Project twee, de opknappbeurt van het tweede gebouw, en drie, nieuwbouw van een woontoren, zijn in voorbereiding. Complicerende factor was dat de drie projecten oorspronkelijk in één plan zaten. 'De gemeente wilde eerst afspraken maken over de aanpak van de woonomgeving van de drie deelprojecten. Maar de bewoners van het appartementengebouw wachtten al lang op de renovatie van hun appartement. Als we zouden optoppen, zou dat in de aanvraag van de omgevingsvergunning nogmaals voor vertraging kunnen zorgen', vertelt De Bruijn.

'Onze jurist zei toen: je kunt de omgevingsvergunning van project één prima met een kruimelregeling aanvragen', licht De Bruijn toe. Extra woningen maken met verbouw en optoppen past namelijk binnen deze snelle en eenvoudige procedure

### **LANDELIJKE AANPAK**

n zijn Kamerbrief van 28 mei jongstleden kondigde destijds demissionair minister Hugo de Jonge een landelijke aanpak optoppen aan. Het doel daarvan is 'de potentie van optoppen meer te benutten en belemmeringen weg te nemen'. Samen met Aedes, provincie Zuid-Holland en de Bouwcampus zijn drie actielijnen uitgewerkt:

1. Goede condities en randvoorwaarden voor optoppen creëren, 'bijvoorbeeld door het wegnemen van onduidelijkheden in regels en beleid en kennisontwikkeling- en deling'. De minister belooft een kennisplatform, kennissessies, workshops en een 'Optop2000café'.
2. De vraag naar optoppen opschalen door met gemeenten, corporaties en markt af te spreken meer op te toppen in wijken met veel optoppotentie.
3. Samen met de sector 'verkennen welke aanpak nodig is voor meer standaardisatie en industriële woningbouw.'

om af te wijken van het bestemmingsplan. ‘Alleen, de gemeente vond het heel spannend. Die hebben we overtuigd dat het wel kan.’ Omdat Vidomes tien woningen toevoegde in het eerste deelproject (vijf opgetopt en vijf inpandig) moest de corporatie wel zorgen voor vijf extra parkeerplaatsen.

**BETER BENUTTEN**

Ook Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam (SOR) is nog niet toe aan een standaardpak. De Rotterdamse woningcorporatie bezit en verhuurt 5.500 zelfstandige woningen en 2.000 verpleeghuis-eenheden bezit. SOR is onlangs gestart met het optoppen van woongebouw De Klapwiek met 44 nieuwe woningen. ‘Wij participeren in allerlei nieuwbouwlocaties, zoals Schiehaven-Noord en Feyenoord City. Die projecten duren vijftien, twintig jaar. De vraag is wanneer er écht iets gaat gebeuren’, vertelt manager vastgoed Remco Bouter over de aanleiding voor het optoppen. ‘We wilden snel, eenvoudig en relatief goedkoop iets doen. Dan kom je al snel op het beter benutten van je eigen voorraad.’

Voor haar eerste optopwoningen heeft SOR gekozen voor De Klapwiek ‘omdat het een groot gebouw is, met 228 woningen. Dat betekent dat er al veel voorzieningen zijn en dat er een huismeester is. We wilden met een groot gebouw starten met een optopping die past binnen het bestemmingsplan’, aldus Bouter. Deze zomer start de bouwer met optoppen. Elke woning heeft een ‘smart box’, die in de fabriek wordt gemaakt. ‘Daar zitten alle technische installaties in: warmtepomp, boilers, douche en toilet. De overige wanden en keuken worden ook in de fabriek gemaakt en op het dak in elkaar gezet.’

Het optopproject van De Klapwiek is geen nieuwbouw maar vernieuwbouw. ‘Dat betekent dat je in beginsel mag aansluiten op

# ‘Het is een kwestie van tegen elkaar aanschuiven’

bestaande gebouwen en bestaande installaties. Maar we hebben voor nieuwbouwkwaliteit gekozen – zo zit er een warmtepomp in die ook een beetje kan koelen.’

**840 WONINGEN**

Bouter doet zijn verhaal in een vergaderruimte van het Rotterdamse kantoor van SOR. Tegen de wanden staan borden met schetsen van de optopprojecten uitgesteld. De provincie is net langsgeweest tijdens een werkbezoek, verklaart Bouter. SOR is pakweg twee jaar bezig met voorbereidingen om op te toppen. Plannen liggen klaar om daarmee 840 woningen bij te bouwen. ‘We moeten wel nog even zorgen dat we geld hebben, de gemeente akkoord gaat en dat er bouwers zijn. Dan zouden we kunnen starten.’ Dat voorbehoud geldt dus niet voor De Klapwiek, dat in retrospectief ‘niet zo’n handig gebouw’ was om met optoppen te starten, zegt Bouter. ‘Het gebouw loopt rond en het dak is ongelijk. De voorkant is hoger dan de achterkant. Als je snel wilt bouwen, wil je een fijn vierkant dak. Rond is ingewikkeld en ongelijk stelt ook extra eisen. Ik zeg altijd: als het hier kan, dan kan het overal.’

Bij het maken van het plan is het hele gebouw gescand. ‘We weten precies waar een kabel, een goot, een schacht of een draagmuur zit.’ Achtereenvolgens worden smart box, vloerdelen, muren en dak geplaatst. In tegenstelling tot de Zoetermeerse ap-

partementen van Vidomes wordt De Klapwiek verder niet gerenoveerd. ‘Als je wil optoppen en je kunt het combineren met verduurzamen, moet je dat vooral niet nalaten’, vindt Bouter. Hij wijst wel op het risico van koppelen. ‘Bij verduurzamen moet je in de woning van de bewoners zelf zijn. Dan heb je 70 procent instemming nodig. Voor optoppen niet. In het verleden zijn er projecten gesneuveld omdat er weerstand is voor duurzaamheidsingrepen. Dus splits het’, adviseert hij. ‘Je kunt wel gebruik maken van de mogelijkheid om het gelijktijdig uit te voeren.’

Overigens moest SOR voor het optoppen, net als Vidomes in Zoetermeer, een beroep doen op de kruimelregeling. Aan de voorkant van De Klapwiek paste de opbouw wel in het bestemmingsplan, aan de achterkant niet. Van strenge welstandseisen heeft Bouter geen last gehad. ‘Wat de gemeente graag wil is een soort setback, dus niet tot de gevel doorbouwen, maar dat je ietsje teruggaat. Hier’, wijst hij naar de schets van de nieuwe woningen, ‘hebben we een aluminium luifel toegevoegd. Dan heb je echt wel een mooi aanzicht.’

**EEUWIGDURENDE STRIJD**

Parkeren was ‘een dingetje’. Bouter vertelt her en der in den lande over de optopplannen van SOR ‘en dan is altijd de vraag: hoe heb je het dan met parkeren opgelost? Dat is een eeuwigdurende strijd tussen bouwers en gemeente.’ De gemeente hanteert een parkeernorm maar via ‘afslagen’ kan die norm worden afgezwakt, bijvoorbeeld als er een OV-halte dichtbij is. ‘Wij hebben ook gekeken: hoeveel mensen in deze leeftijdscategorie hebben eigenlijk een auto?’

In zijn laptop heeft Bouter nog een handvol plannen en schetsen zitten om gebouwen van de Rotterdamse huisvester de revue te laten passeren. ‘We hebben een ▶

ADVERTENTIE



Omdat vitaliteit ons verder brengt.

A&O  
fonds  
Gemeenten

Voor de  
verschilmakers.  
aeno.nl

aantal plannen die de gemeente nu nog een beetje spannend vindt', zegt hij met een dikke glimlach op zijn gezicht. Zoals een woongebouw van drie verdiepingen dat in het midden piekt naar dertien verdiepingen. Aan een kant van de toren mag SOR, volgens het omgevingsplan, acht verdiepingen optoppen, aan de andere kant mag niks. SOR wil graag op het lage deel twee verdiepingen optoppen. 'Daarmee blijft het gebouw symmetrisch', verklaart Bouter. De gemeente zegt tot nu toe: zet er één laagje op aan één kant. SOR wil meer. Het overleg loopt nog.

Kleiner is een project met zeven nieuwe woningen op 'een raar gebouw, niet recht-toe-rechtaan.' Wel zijn de woningen volledig prefab, een gestandaardiseerd product. 'Het is een kwestie van tegen elkaar aanschuiven. Je moet wel iets verzinnen voor deze hoeken; die kun je dichtzetten', wijst hij op loze ruimtes die zouden ontstaan. 'En hier kun je misschien nog een berging van maken.'

De recent uitgekomen Handleiding optoppen 1.0: delen is vermenigvuldigen pleit voor het inzetten van gestandaardiseerde

## 'Als je snel wilt bouwen, wil je een fijn vierkant dak'

producten, want dat zou het snelst gaan. 'Ja, dat is zo', geeft Bouter toe. 'Alleen, je wilt ook je dak maximaal benutten. Stel: op het dak passen zes standaardproducten, terwijl er misschien acht op kunnen als je maar een deel standaardiseert. Je moet steeds kijken wat past', vervolgt hij. 'Je wil maximaal gebruikmaken van de kracht van het gebouw. Soms kies je voor gestandaardiseerde prefab bouwdelen, maar niet voor complete 3D-bouwmethoden.'

### HOUTSKELET

**In Zoetermeer kan Loulou de Bruijn niet beamen dat corporaties met gestandaardiseerde modules, afgestemd op uniforme maatvoering van gebouwen, sneller kunnen bouwen. 'Mijn ervaring is dat een standaard houtskelet het meest efficiënt en goedkoop is', zegt ze. 'Maar je zit altijd met onderliggende installaties. Als je**

zo'n prefab-does hebt, dan moet het maar net uitkomen met die installaties.' Maar de grootste uitdaging zit niet in het bouwen van een nieuwe woning. 'Het zijn vooral de zaken die je eerst moet analyseren: past het in het bestemmingsplan, moet je je woonomgeving herinrichten en maak je daar kosten mee? Bij deelproject één dachten we: dat doen we even en toen was het: je moet er parkeerplaatsen bij maken.' Het voordeel van optoppen zit voor De Bruijn niet in versnelling door standaardisering. Wel ziet ze andere voordelen. Er zijn bijvoorbeeld geen funderings- en grondkosten. 'Ik heb het laatst uitgerekend: het scheelt ongeveer een kwart van de investeringskosten ten opzichte van nieuwbouw. Maar is ook een uitdaging voor de projectontwikkelaar. Het is een stap extra, procedureel en in detaillering. Het is echt puzzelen.' ●

ADVERTENTIE

BINNENLANDS BESTUUR - WEEK 29 | 2024



**Binnenlands Bestuur**  
ACADEMY

**BDO**

**Basiscursus rechtmatigheidsverantwoording**

Maandag 23 september 2024  
09.00 - 17.00 uur, Breukelen

  
MELD U AAN

PART OF  
**SIJTHOFF MEDIA**