

5 mei 06:00

Het dak op: woningtekort aanpakken met 'optoppen'



Bas Knoop

Voor woonminister Hugo de Jonge is het toevoegen van extra woonlagen bovenop bestaande gebouwen een van de oplossingen voor het woningtekort. 'Optoppen' moet in 2030 leiden tot honderdduizend extra woningen. Experts zijn enthousiast én kritisch.



Appartementencomplex UpMountain in Amstelveen, gebouwd bovenop een parkeergarage. Foto: Ramon van Flymen voor het FD

In het kort

- Demissionair woonminister Hugo de Jonge lanceerde eind vorig jaar de 'Optop2000', waarmee hij gemeenten, corporaties en marktpartijen uitnodigde de handen ineen te slaan.
 - Door extra woonlagen toe te voegen bovenop oude of leegstaande winkel- en kantoorpanden kan snel worden gebouwd binnen bestaande stedelijke gebieden.
 - Experts zien zeker voordelen, maar ook veel praktische bezwaren.
-

Inwoners van Amstelveen spreken al gekscherend over het bergdorp. Boven op de herbouwde parkeergarage pal naast het voormalige V&D-gebouw verrees drie jaar geleden UpMountain. Dit terrasvormige appartementencomplex met op het hoogste punt zes verdiepingen prijkt hoog boven het winkelgebied uit en geeft Amstelveen een blikvanger.

De 36 appartementen, verdeeld over vijfduizend vierkante meter, zijn opgetrokken uit een speciale lichtgewicht staalconstructie, zegt ontwerpend architect Frederik Vermeesch van bureau Rijnboutt in het atrium van het gebouw. 'Dat was noodzakelijk, omdat de parkeergarage niet zoveel woningen zou kunnen dragen als deze met beton zouden zijn gebouwd. Verder is er veel gebruikgemaakt van hout en zijn de gevelementen van composiet. Alles is lichtgewicht.'

Herbestemming winkelvastgoed

UpMountain is niet het enige project waarbij Vermeesch extra woonlagen toevoegt boven op oude of leegstaande winkel- en kantoorpanden. Optoppen heet dit in jargon. Zijn bureau heeft ook plannen klaarliggen voor de bouw van tientallen appartementen bovenop het voormalige V&D-pand in Maastricht en het C&A-gebouw in Groningen. 'Vaak combineren wij optoppen met de herbestemming van winkelvastgoed', stelt Vermeesch.

'Er zijn in onze binnensteden veel panden die boven de eerste verdieping niet meer in gebruik zijn. Door op die gebouwen extra woonlagen te maken, creëer je een interessante businesscase voor beleggers. Je voegt woningen toe binnen bestaand stedelijk weefsel. De aanleg van nieuwe infrastructuur, zoals wegen en riolering, is vaak niet nodig. En omdat winkelvloeren een grote draagkracht hebben, kun je soms wel twee of drie lagen toevoegen.'

Voor demissionair woonminister Hugo de Jonge is optoppen een van de manieren om snel extra woningen te kunnen bouwen, nu de nieuwbouwproductie achterblijft door een combinatie van hogere rente, gestegen bouwkosten en lange procedures. Niet alleen op winkel- en kantoorpanden, maar vooral óók op flatgebouwen. De Jonge verwacht, op basis van onderzoek van adviesbureau Stec Groep, dat optoppen tot en met 2030 zo'n honderdduizend woningen extra kan opleveren. Dat is een kleine 10% van de totale woningbouwopgave.

Obstakels

Ervaringsdeskundigen en experts juichen het enthousiasme van De Jonge toe, maar twijfelen of honderdduizend 'optopwoningen' realistisch is. Parkeernormen – nieuwe woningen vereisen extra parkeerplekken –, kosten voor funderingsonderzoek en het aanpassen van technische installaties, trappenhuisen en dakvloeren, lange (bezwaar)procedures, discussies over welstand en de afdracht van erfpacht: verschillende obstakels belemmeren een snelle en grootschalige uitrol van optoppen.

'Ik vind optoppen een supersympathiek idee, er liggen ook zeker kansen, maar niet voor honderdduizend woningen'

Arne Balvers, directeur bbn adviseurs

'Ik vind optoppen een supersympathiek idee, er liggen ook zeker kansen, maar niet in deze aantallen', zegt Arne Balvers, directeur van gebouw- en gebiedsontwikkelaar bbn adviseurs, dat betrokken is bij verschillende optopprojecten. 'Er zijn misschien in theorie wel genoeg geschikte gebouwen, maar op veel locaties is een businesscase moeilijk rond te rekenen. Los van de bouw van de extra woningen, moet je rekening houden met veel algemene kosten. Je hebt zeker wel een vierkantemeterprijs nodig van €5000 om een project rendabel te laten zijn.'

'Meters maken'

Veel van bovengenoemde hobbels keren ook terug in het onderzoek van Stec Groep, waar De Jonge zijn ambities op baseert. Toch kan optoppen volgens Esther Geuting, directeur innovatie van Stec Groep, wel degelijk bijdragen aan het oplossen van het woningtekort. Daarvoor richt zij haar blik vooral op de corporatiesector. Twee derde van de honderdduizend 'optopwoningen' kan worden gebouwd boven op flats van woningcorporaties uit de jaren zestig, zeventig en tachtig, verwacht Geuting.

'Er zit veel potentie in gestandaardiseerd optoppen, met prefab-woningen uit de fabriek. Dan kun je meters maken en zijn de kosten lager. Oudere corporatieflats van drie of vier verdiepingen lenen zich hier uitstekend voor. Zij zijn vaak in standaardmaten ontwikkeld en meestal is de fundering sterk genoeg om er een of twee lagen bovenop te zetten.' Bijkomend voordeel: veel van deze flats moeten de komende jaren worden verduurzaamd of gerenoveerd. 'Combineer beide opgaven en je slaat twee vliegen in één klap', aldus Geuting.

Onbereikbare verhuurders

Mogelijkheden voor optoppen liggen er ook op de daken van flatgebouwen met meerdere woningeigenaren, samen goed voor ongeveer 1,4 miljoen woningen in Nederland. Alleen, dan moeten alle leden van de vereniging van eigenaren (vve) wel instemmen met de plannen. En dat is geen automatisme, stelt Levi Koppenhol, mede-eigenaar van Creative City Solutions.

Dit bedrijf helpt vve's met verduurzamings- en optopprojecten. 'In veel vve's zijn er uitdagingen met onbereikbare verhuurders in het buitenland, eigenaren die tegen verduurzaming zijn of mensen die heel hoge prijzen verwachten. Soms loopt een project daardoor grote vertraging op of gaat zelfs helemaal niet door. Tot frustratie van de overgrote meerderheid.'

Om eigenaren te enthousiasmeren combineert Koppenhol optoppen altijd met verduurzaming of renovatie. 'Verduurzaming kost een vve al gauw €40.000 tot €60.000 per woning. Dat geld hebben veel vve's niet zomaar liggen, waardoor beslissingen vaak vooruit worden geschoven. Doordat wij een deel van de opbrengsten van de verkoop van de optopwoningen gebruiken voor verduurzaming van de bestaande appartementen, is het voor de huidige bewoners ook aantrekkelijk mee te werken.'

De Tweede Kamer nam onlangs een motie aan die het demissionaire kabinet oproept het voor vve's makkelijker te maken woningen op te toppen door te onderzoeken of het appartementsrecht versoepeld kan worden. Een tweederdemeerderheid binnen een vve zou dan al genoeg kunnen zijn om van start te gaan.

Optop2000

Demissionair woonminister Hugo de Jonge lanceerde eind vorig jaar de 'Optop2000', waarmee hij gemeenten, corporaties en marktpartijen uitnodigde de handen ineen te slaan, kennis uit te wisselen en potentiële optopprojecten aan te melden. Dit initiatief moet op korte termijn leiden tot 2000 extra woningen.

Volgens de laatste tussenstand van het ministerie van Binnenlandse Zaken (eind januari) hebben zich 25 projecten aangemeld, goed voor 750 woningen. De Optop2000 is onderdeel van een landelijke aanpak optoppen, die De Jonge half mei presenteert. Daarin wil de minister, in samenspraak met corporaties en provincies, meer duidelijkheid geven hoe optoppen sneller en grootschaliger kan worden uitgerold.

Onder andere de provincies Zuid-Holland en Gelderland willen de komende jaren vol inzetten op optoppen. Zo wil Gelderland de komende vijf jaar twaalfduizend woningen neerzetten op daken van bestaande gebouwen.

Hoge vierkantemeterprijzen

Een van Koppenhols eerste optopprojecten waren twee flatgebouwen in de Amsterdamse wijk Buitenveldert, waar op beide complexen een laag van tien woningen is toegevoegd. Wie langs de flats wandelt, zal moeite hebben de optopping te kunnen onderscheiden van de rest van het gebouw.



Een woonblok in de Arent Janszoon Ernststraat in Amsterdam Buitenveldert kreeg er een woonlaag bij. Foto: Ramon van Flymen voor het FD

De extra bouwlaag is bijna een kopie van de bestaande bouw. Zelfde kleur baksteen, ramen op identieke plaatsen, zelfs de huisnummerbordjes zijn hetzelfde. ‘Buitenveldert is een buurt met een bepaalde cultuurhistorische waarde’, zegt Koppenhol. ‘De gemeente wilde daarom historiserend optoppen. Dat maakte het alleen wel extra duur.’

Daar kwamen de kosten voor erfpacht bij. Veel woningen in Amsterdam staan op erfpachtgrond. ‘Per opgetopte woning moesten wij €140.000 betalen aan de gemeente voor de afkoop van de erfpacht, tot en met 2086’, zegt Koppenhol. ‘Een fors bedrag, dat de businesscase bemoeilijkt.’

‘Wij focussen ons met optoppen op gemeenten waar de vierkantemeterprijs hoog is, zodat je de bouwkosten en erfpacht kunt opvangen’

Levi Koppenhol, mede-eigenaar Creative City Solutions

Dat het project in Buitenveldert toch door kon gaan, had te maken met de snel gestegen huizenprijzen. ‘Deze optopwoningen zijn verkocht voor meer dan vijf ton. Daardoor kon het net uit. Wij focussen ons daarom op gemeenten waar de vierkantemeterprijs hoog genoeg is, zodat je de hoge bouwkosten en erfpacht kunt opvangen.’

Om echt vaart te maken met optoppen moeten overheden, corporaties, woningbeleggers en vve's 'veel systematischer gaan denken', meent Koppenhol. 'Je moet gaan industrialiseren. Dat betekent: fabrieksmatig bouwen en meerdere flats in een wijk tegelijk optoppen. Pak het grootschalig aan, dat drukt de kosten. En: ontwikkel als gemeente een visie. Want als je alle flatgebouwen historiserend wil optoppen, zijn die honderdduizend woningen niet haalbaar.'

Houtbouw

Op het Rotterdamse seniorencomplex De Klapwiek verrijzen dit jaar 44 prefab-appartementen voor ouderen. 'Bij optoppen wil je het liefst zo licht mogelijk bouwen', zegt Remco Bouter, manager vastgoed bij Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam, de eigenaar van De Klapwiek. 'Dan kom je al heel snel uit bij hout. En houtbouw leent zich uitstekend om fabrieksmatig te fabriceren.'

Ook Bouter erkent dat er belemmeringen zijn bij optoppen, 'maar die zijn er ook als je aan projectontwikkeling doet in een weiland'. Het optoppen is bij SOR onderdeel van een strategie waarin de woningcorporatie naast reguliere nieuwbouw ook via optoppen, woningdelen, ondertoppen en woning splitsen probeert snel meer huizen voor ouderen te realiseren.

'We willen ons eigen bezit beter gaan benutten. Het voordeel hiervan is dat je veel gebruikmaakt van bestaande infrastructuur en voorzieningen. Er is al een huismeester, er is al een ontmoetingsruimte, er zijn al liften. Bovendien is het alternatief, de toch al schaarse ruimte in Nederland verder volbouwen, ook niet aantrekkelijk voor de leefbaarheid in een stad.'