

Optoppen



Lekker blijven zitten

Optoppen geeft de oude woningvoorraad een tweede leven en voorziet in nieuwbouw die voldoet aan de woonwensen van nu. Woningbouwcorporatie PWS paste deze methode toe in Rotterdam.

In de Rotterdamse wijk het Lage Land paste Woningbouwcorporatie PWS de methode van optoppen (met staalframebouw) toe. Vier galerijflats werden opgetopt waardoor 48 moderne, ruime appartementen aan de bestaande woningvoorraad zijn toegevoegd. De verhuur van deze woningen in het hogere segment ging moeiteloos in één adem door. Bovendien kan PWS de complexen uit de jaren '60 wederom voor 30 jaar exploiteren.

Ook de gemeente Rotterdam is positief over dit optopproject. Binnen vier jaar wil ze in totaal 100 optopwoningen binnen de gemeente realiseren. Volgens de afdeling Wonen van Ds+V dient optoppen namelijk meerdere doelen tegelijk. Doelen die zowel voor de woningcorporatie, de wijk als het stadsgezicht een positieve impuls betekenen:

- meer woningen bij beperkt grondbezit;
- nieuwe woonvormen;
- doorstroom voor starters;

- bijzondere architectuur;
- woningen met een 'groots' uitzicht;
- huidige parkeernorm geldt alleen voor de nieuwe woningen.

Optoppen paste als een handschoen

'Optoppen paste als een handschoen', vertelt Peter van der Kraan, procesmanager van Woningbouwcorporatie PWS. Peter: 'De woningblokken in het Lage Land zijn een beetje gedateerd, maar er is nog steeds vraag naar. Door de lift die we in de jaren negentig hebben toegevoegd, zijn de woningen goed toegankelijk en de huurprijzen zijn aantrekkelijk. Maar we wilden ook grotere, middeldure woningen toevoegen aan de wijk. Optoppen bleek een fraaie oplossing.'

Kobbe Vink, projectleider van PWS Vastgoed, vindt het optoppen een 'ontzettend leuk project'. Kobbe: 'Staal-



Peter van der Kraan



Kobbe Vink



framebouw is duurzaam, licht en maatvast. Bovendien is het veel spannender dan traditioneel bouwen en dat spreekt me erg aan.' De galerijflats van vier verdiepingen lenen zich uitstekend voor optoppen. 'De fundering is sterk genoeg en bouwkundig zijn de complexen ook in orde. Als een lift aanwezig is, wordt het zelfs nog makkelijker en goedkoper om één of twee bouwlagen toe te voegen.'

Waardevermeerdering

'Eigenlijk geven we afgeschreven gebouwen een tweede leven', legt Peter van der Kraan uit. 'Afgezien van de liften die in de jaren negentig zijn toegevoegd, zijn alle investeringen afgeschreven. Met de extra dubbele woonlaag worden de flats weer voor dertig jaar geëxploiteerd, samen met de 48 nieuwe woningen. Een flinke waardevermeerdering dus.'

Levensloopbestendig

'Zeker als de flats zelf ook aangepakt worden', vindt Vink. 'De investeringen zijn hoger, maar de opbrengsten ook. Bovendien stel je huidige bewoners iets in het vooruitzicht waardoor je ook meer draagvlak creëert voor het optoppen.' Na het inventariseren van de wensen van haar huurders besloot PWS onder meer de buitenkant aan te pakken en de galerijvloeren uit te vullen. 'Rollatorproof' noemt Van der Kraan dit. 'Er wonen veel ouderen in de wijk en op deze manier blijven de woningen levensloopbestendig.'

Snel verhuurd

Alle nieuwe woningen zijn al verhuurd. De huurprijzen liggen tussen de € 700,- en 850,- netto. Oude bewoners dachten dat de verhuur problematisch zou worden, maar het tegendeel bleek waar. Een kwestie van "hoort, zegt 't voort", want een uitgebreide campagne was niet nodig. De woningen zijn ook net niet standaard, maar lijken een beetje op een loft.'

Tijdig informeren

Vanwege subsidie werd het traject voor het optoppen in het Lage Land erg snel in gang gezet. Bewoners kregen pas zo'n drie maanden voor aanvang informatie. 'Die voorbereidingstijd is te krap, een half jaar is toch minimaal', legt Van der Kraan uit. 'Je moet investeren om mensen te overtuigen, want het kan voor bewoners behoorlijk ingrijpend zijn. Zeker in een buurt als het

Lage Land, waar de sociale cohesie erg groot is.' PWS stelde een klankbordgroep samen met bewoners en uitvoerders, die ongeveer maandelijks bijeenkwam om de stand van zaken door te nemen.

Lekker blijven zitten

'Je voegt iets nieuws aan iets bestaands toe, dus kosten van grond heb je niet', licht Van der Kraan toe. 'Bewoners hebben duidelijkheid en hoeven niet te verhuizen.' Bijzonder is natuurlijk ook dat bewoners tijdens de verbouwing lekker in hun huis kunnen blijven zitten. Door snelbouw hebben zij zo min mogelijk hinder van het optoppen. Stuitte de klankbordgroep in de beginfase nogal eens op weerstand of onbegrip, in de tweede fase van het optoppen was het gesneden koek.

Overleg nutsbedrijven

Maar bewoners vormen niet de enige partij die geïnformeerd moet worden. Kobbe Vink benadrukt het nut van tijdig overleg met nutsbedrijven en de gemeente. 'De woningen worden nog dertig jaar doorgeëxploiteerd en dat heeft bijvoorbeeld gevolgen voor de installatietechniek. 'Denk aan een extra pomp voor de waterleidingen, de rookgasafvoeren en de ventilatieschachten. En niet iedere energieleverancier is bekend met optoppen.'

Regelgeving en welstand

'Overleg tevoren met de gemeente over de regelgeving', adviseert Vink. Kees Hogervorst van de afdeling Wonen van Ds+V van de gemeente Rotterdam beaamt dit. 'Voor optoppen bestaan geen landelijke richtlijnen, daarom is tijdig overleg gewenst. Behalve dat berekend moet worden of de fundering van de bestaande bouw sterk genoeg is en of er genoeg ruimte is om de parkeernorm te halen, is er natuurlijk ook het bestemmingsplan en de commissie welstand die de gemeente adviseert of het optoppen voldoet aan de eisen van de woningwet. Soms mag er slechts tot elf meter hoogte gebouwd worden. Wil je toch hoger bouwen, dan is een wijziging van het bestemmingsplan via een artikel 19-procedure nodig.' ●

Met dank aan: Bouwen met Staal
Tekst: Janet van der Vaart
Fotografie: Pieter de Zwart