

**stec  
groep**



provincie  
Zuid-Holland

# Optoppen, aanplakken en uitplinten in naoorlogse wijken

Stec Groep voor provincie Zuid-Holland

16 oktober 2023

# Inhoudsopgave

<b>Samenvatting</b>	<b>3</b>
<b>1. Inleiding</b>	<b>9</b>
1.1 Aanleiding	10
1.2 Proces	10
1.3 Leeswijzer	10
<b>2. Aanbevelingen en uitvoeringsagenda</b>	<b>11</b>
2.1 Richt u met OAU op de meergezinscorporatievoorraad	12
2.2 Maak grote stappen aan de voorkant voor de snelheid	13
2.3 Zet in op een brede kennisuitwisseling	13
2.4 Bied gemeenten expertise en capaciteit aan	14
2.5 Organiseer een financiële trigger voor koplopers	14
2.6 Stel een praktische handreiking voor OAU op	15
2.7 Kijk ook verder vooruit tot 2030 of 2050	15
2.8 Wijs een verbindingsmakelaar aan om centrale spelers in positie te brengen	16
2.9 Focus samenwerking op strategisch, tactisch en operationeel niveau	17
<b>3. Het speelveld en de spelers</b>	<b>21</b>
3.1 De kwantitatieve potentie van optoppen in Zuid-Holland	22
3.2 De spelers	25
3.3 Drijfveren, uitdagingen en unieke meerwaarde	26
<b>4. Uitdagingen en oplossingsrichtingen</b>	<b>30</b>
4.1 Imago en branding	31
4.2 Bouwtechnisch	33
4.3 Beleidsmatig	38
4.4 Procesmatig	43
4.5 Financieel	49
<b>5. Stappenplan</b>	<b>53</b>
5.1 Zeven processtappen voor succesvolle OAU-projecten	54
5.2 Betrokkenheid van de spelers verschilt per stap	55
5.3 Stap 1: Wil en wens	56
5.4 Stap 2: Haalbaarheid	56
5.5 Stap 3: Visie en ontwerp	58
5.6 Stap 4: OAU-product	59
5.7 Stap 5: Participatie	59
5.8 Stap 6: Uitvoering	61
5.9 Stap 7: Nazorg	62
<b>Bijlage 1 Voorbeelden</b>	<b>63</b>
<b>Bijlage 2 Methodiek potentie optoppen</b>	<b>68</b>

# Samenvatting

## Inbreiding essentieel om de woningbouwopgave in de provincie Zuid-Holland te verzilveren

Het momentum om woningen toe te voegen door bestaande bebouwing beter te benutten is nu. In de vijf regionale Woondeals hebben het Rijk, de provincie Zuid-Holland, de Zuid-Hollandse gemeenten en woningcorporaties zich namelijk gecommitteerd aan de totale nieuwbouwambitie van bijna 235.500 woningen tot en met 2030.<sup>1</sup> De opgave is breder en gaat samen met de noodzaak om duurzame en betaalbare woningen te realiseren. We bouwen nu voor de toekomst: biobased en circulair ontwikkelen is net zo belangrijk. In de praktijk is deze gewenste ruimte om te bouwen echter beperkt. Wel biedt een nieuw maaiveld boven, onder of aan bestaande woongebouwen een oplossing, zoals het Coalitieakkoord Krachtig Zuid-Holland 2023-2027 ook aanmoedigt. Vooral in naoorlogse stempelwijken waar het credo 'licht, lucht en ruimte' de mogelijkheid schept voor verdichting via optoppen, aanplakken en uitplinten (hierna: OAU).

Tabel: OAU-typologieën boven woongebouwen

Type	Omschrijving	Voorbeeld
<p><b>Optoppen</b></p> 	<p>Extra woonlagen toevoegen op het dak (veelal één tot tweelaags)</p>	<p>Toekomst Zuid, Vlaardingen</p> 
<p><b>Aanplakken</b></p> 	<p>Tegen een bestaande kopgevel woningen toevoegen of in de 'oksel' van twee gebouwen</p>	<p>David Klemanlaan / Pr.Beatrixlaan, Voorburg</p> 
<p><b>Uitplinten</b></p> 	<p>In de plint worden woningen of delen van woningen gerealiseerd. Tuin ontstaat op het maaiveld</p>	<p>Klarenstraat, Amsterdam</p> 

Bron: Stec Groep. Foto's (van boven naar beneden): Waterweg Wonen, MVRD, Google Maps 2023, Van Schagen Architecten.

## Zuid-Holland heeft de grootste optop-potentie in Nederland





De potentie voor optoppen boven bestaande woongebouwen in de provincie Zuid-Holland is groot. Vergeleken met andere provincies in Nederland zelfs het grootst. Het gaat om een potentiële toevoeging van tenminste 2,4% van de huidige woningvoorraad, goed voor circa 28.800 woningen. Het grootste deel van de opgave ligt bij de meergzinscorporatievoorraad met een bouwjaar van 1965 tot 1992 (zie ook paragraaf 4.2). Bouwkundig hebben deze panden constructief vaak een overwaarde en zijn bestemmingsplannen ruimer in eisen voor maximale bouwhoogten. Daarnaast zijn corporaties – samen met betrokken overheden en de markt – dé aangewezen partijen om kennis over optoppen, aanplakken en uitplinten te verspreiden en verder

<sup>1</sup> Woningbouwopgave van 235.460 woningen bruto in Zuid-Holland in 2030 (bron: Coalitieakkoord Krachtig Zuid-Holland, 2023-2027).

te standaardiseren. Onder andere in de ontwikkelingen in de conceptuele bouw voor OAU. Dat laatste is hard nodig om in korte tijd te voldoen aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave in de provincie Zuid-Holland. Zo'n toekomstbestendige bijdrage valt en staat met de koppeling met thema's als klimaatadaptatie, circulariteit en de energietransitie binnen het bestaande gebouw. Ook is de toevoeging zelf toekomstbestendig als optoppingen circulair en biobased ontwikkeld worden via lichtgewicht, conceptuele bouw.

**Overbruggen van uitdagingen voor optoppen, aanplakken en uitplinten is noodzakelijk**

Optoppen, aanplakken en uitplinten is al vaker toegepast, maar in de praktijk nog geen gemeengoed. Uitdagingen en oplossingsrichtingen om massa te kunnen maken met OAU zijn hieronder in kaart gebracht. Hoofdstuk 4 gaat hier uitgebreid op in.

Thema	Uitdaging	Oplossingsrichtingen
<b>Imago en branding</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Praktijkvoorbeelden van OAU met conceptueel bouwproces ontbreken tot dusver.</li> <li>• Aangetast imago door negatieve publiciteit of onzekerheid omdat OAU 'nieuw' is.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blijvend voorbeeldprojecten delen voor imagoverbetering OAU door marktpartijen, ook vanuit traditionele bouw.</li> <li>• Voorbeeldprojecten en informatie over OAU bundelen in een kennisbank.</li> </ul>
<b>Bouw-technisch</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grote verduurzamingsopgave in bestaand corporatiebezit.</li> <li>• Inzicht in mogelijkheden van (eigen) vastgoed ontbreekt.</li> <li>• Inzicht in (minimale) bouwtechnische eisen ontbreekt.</li> <li>• Aansluiting van OAU-woning op bestaande structuur (onder andere leidingwerk).</li> <li>• Spanningsveld tussen stroomlijnen van bouwproces en behoud van authentieke uitstraling.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Koppelkans OAU met renovatie en verduurzaming van bestaande (corporatie)voorraad.</li> <li>• Eigenaren moeten voor OAU inzicht hebben in kenmerken van eigen vastgoed.</li> <li>• Verschillende ontwerpstrategieën mogelijk in exterieur, ook bij standaardproducten.</li> <li>• Checklist met minimale/standaard bouwtechnische eisen voor een OAU-woning.</li> <li>• Eenmalige goedkeuring voor een conceptuele OAU-woning.</li> </ul>
<b>Beleidsmatig</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stapeling van ambities zet (financiële) haalbaarheid onder druk.</li> <li>• Parkeernormen kunnen groot knelpunt voor OAU-projecten zijn.</li> <li>• Welstand wordt vaak als leidend gezien, in plaats van als advies.</li> <li>• Lengte van procedures staat niet altijd in verhouding tot omvang project (relatief klein).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestuurlijk draagvlak en intern gedragen visie.</li> <li>• Stel (samen) duidelijke kaders vooraf en houd hieraan vast.</li> <li>• Inzicht in de verschillende parkeeroplossingen, waaronder verlaging van parkeernorm.</li> <li>• Eén lijn in beoordeling OAU-plannen en doorlopen van procedures.</li> <li>• Doorlooptijd verkorten door inzet van de kruimelregeling. Deze kan vrijwel altijd toegepast worden.<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Procesmatig</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eenduidige spelregels of kaders voor OAU ontbreken.</li> <li>• Gemeenten hanteren verschillende processen/procedures.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Handboek met spelregels en rollen.</li> <li>• Ketensamenwerking door gestandaardiseerde bouwstroom.</li> <li>• Integreer intake- en omgevingstafels nu al (als pilot) in de gemeentelijke werkwijze.</li> </ul>

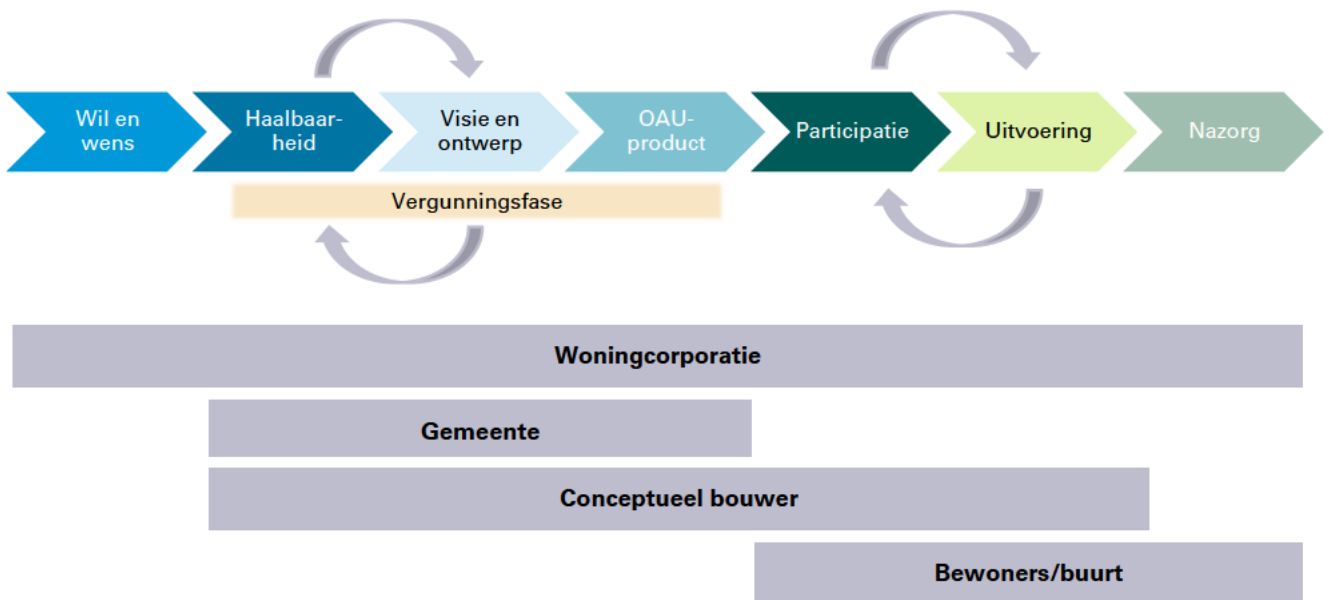
<sup>2</sup> Kruimelregeling vervalt onder de Omgevingswet die per 1 januari 2024 inwerking treedt. De mogelijkheden die gemeenten nu ondervinden bij de kruimelregeling blijven bestaan. De Omgevingswet biedt namelijk meer kansen voor maatwerk in wet- en regelgeving, zo ook voor OAU. Het gaat hier specifiek over de vereenvoudiging van procedures voor een 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit'. Gemeenten moeten dan wel expliciet voor de reguliere procedure kiezen en niet voor de uitgebreide procedure om versnelling te bewerkstelligen onder de Omgevingswet.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Massa maken is nodig om betaalbare producten te kunnen leveren.</li> <li>• Partijen (zoals eigenaren en bouwers) weten elkaar nog niet altijd te vinden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parallele planning om initiatieffase OAU-projecten te verkorten.</li> <li>• Ruimtelijk kader of kansenkaart met eisen en kansen voor OAU.</li> </ul>
<p><b>Financieel</b></p> <p>€</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meer inzicht nodig in kosten en opbrengsten OAU-woning.</li> <li>• Gevolgen voor erfpacht/canon worden niet altijd meegerekend.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deel ervaringen met elkaar over de kostprijs van optop-woningen.</li> <li>• Zorgen voor onafhankelijke rekenvoorbeelden om financieel inzicht te bieden aan corporaties.</li> <li>• Koppelkansen voor OAU met verduurzaming en renovatie.</li> <li>• Duidelijkheid bieden over erfpacht- en canonvoorwaarden.</li> </ul>

**Zeven stappen in OAU-projecten voor een optimaal proces**

Om de verschillende uitdagingen het hoofd te bieden bij de start van een OAU-proces onderscheiden we zeven stappen. Het stappenplan biedt handvatten voor alle spelers die met OAU aan de slag willen (zie ook hoofdstuk 5). Belangrijk is dat procesfasen soms gelijktijdig plaatsvinden, maar elkaar ook kunnen opvolgen. Tegelijkertijd kan er worden teruggegaan naar een eerdere stap. Dit speelt veelal tussen de haalbaarheidsfase en de visie- en ontwerpfasen, maar ook tussen de participatie en uitvoeringsfasen. De zeven processtappen vragen om een verschillende inzet per speler. Hieronder is het stappenplan voor een versneld modulair proces weergegeven. Voor versnelling van de woningbouwopgave is een modulair bouwproces het middel met als initiatiefnemer de woningcorporatie. Een koppel vormen met de gemeente aan de voorkant van het proces helpt om bij de organisaties intern commitment te krijgen. Paragraaf 5.2 geeft verdiepend de inzet van spelers bij een modulair en traditioneel bouwproces weer.

**Figuur: Optimaal stappenplan voor conceptuele OAU-projecten**

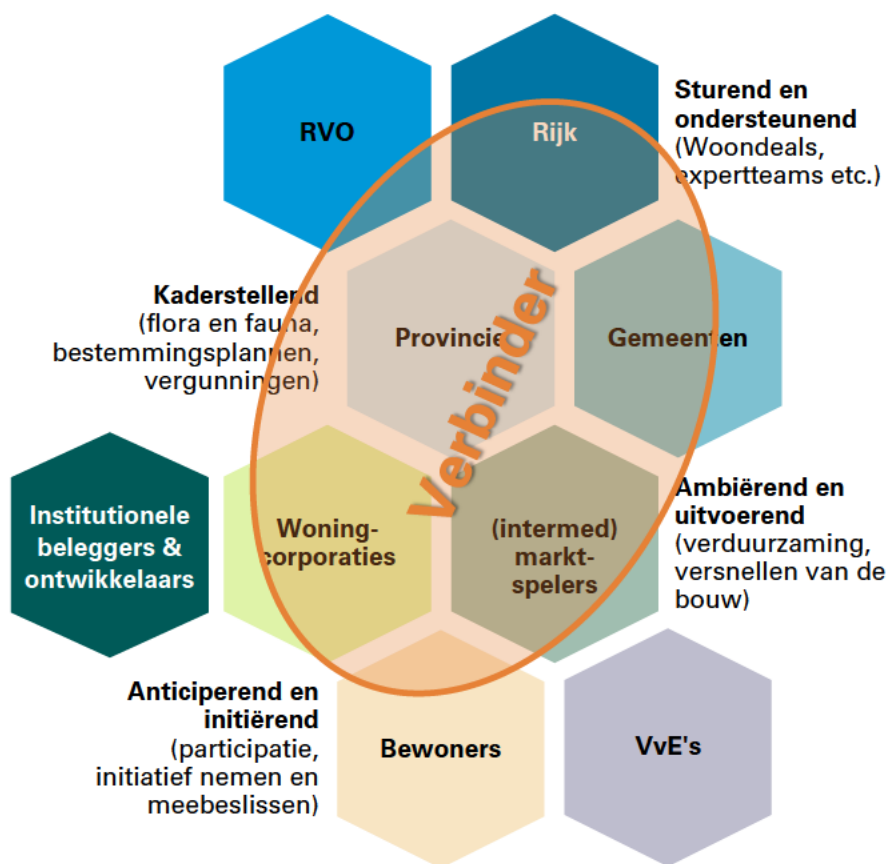


Bron: Stec Groep, 2023.

**Voorop staat het gedeelde belang: samen goede, betaalbare en duurzame woningen toevoegen**

Om deze stappen versneld te doorlopen op projectbasis is de omarming van de opgave nodig bij alle spelers op het OAU-speelveld. Daarnaast voorzien we vooral ondersteunende acties vanuit het Rijk, de provincie, gemeenten, woningcorporaties, ontwikkelaars, (conceptueel)bouwers en architecten. In de figuur hieronder zijn deze spelers opgelicht met een oranje ovaal. Zij vormen het hart van de versnelling voor OAU door duidelijke randvoorwaarden en kaders te scheppen, alsook informatiedeling opgang te brengen en zich in te zetten voor innovaties. Overkoepelend delen de spelers het belang om kwalitatief hoge, duurzame, circulaire/biobased en betaalbare woningen te realiseren. Dit is de stip op de horizon waarop tijdens OAU-processen teruggegrepen moet worden. Het is van belang deze spelers in positie te brengen door een verbindingsmakelaar. Lees hoofdstuk 3 voor de verschillende motivaties, uitdagingen en drijfveren per speler.

**Figuur: Zoek naar verbinding bij de centrale OAU-spelers op het speelveld**



Bron: Stec Groep, 2023.

**Negen aanbevelingen voor de provincie Zuid-Holland**

Na de deskresearch en gedane interviews zijn we tot acht aanbevelingen gekomen voor de provincie Zuid-Holland om OAU in een hogere versnelling te brengen. Deze aanbevelingen zijn:

- 1 Richt u met OAU op de meergezinscorporatievoorraad:** Zet in op laaghangend fruit: daar waar de grootste stappen gezet kunnen worden. Landelijk gezien is de grootste potentie te behalen in de provincie Zuid-Holland. Het best leent de meergezinscorporatievoorraad met een bouwjaar 1965 tot 1992 zich hiervoor.
- 2 Maak grote stappen aan de voorkant voor de snelheid:** In de fase voorafgaand aan de vergunningverlening blijkt in het versnellen van optoppen de meeste winst te behalen. Laat gemeenten daarom de kruimelregeling als norm aan houden bij planbeoordeling (duur van 8 weken).

- 3 **Zet in op een brede kennisuitwisseling:** Met pionieren gaat onzekerheid gepaard. Zet daarom blijvend in op kennisuitwisseling en -deling. De Zuid-Hollandse spelers zijn voorlopers in OAU. Kennisdeling helpt hen verder. Tegelijkertijd zijn deze spelers landelijke voorbeelden. De openheid en bereidheid om ervaringen te delen, helpt andere spelers om ook te bewegen.
- 4 **Bied gemeenten expertise en capaciteit aan:** Om OAU in een stroomversnelling te brengen, is het zaak dat OAU-plannen prioriteit krijgen. Prioriteit betekent tijd en dus capaciteit. Aan capaciteit is bij gemeenten momenteel al een tekort, wat de planbeoordeling (en dus versnelling) van OAU initiatieven beperkt.
- 5 **Organiseer een financiële trigger voor koplopers:** De koplopers investeren aan de voorkant, ten behoeve van hun eigen project, maar ook ten faveure van hen die volgen. Om koplopers te ondersteunen in het realiseren van vooruitgang kan een financiële ondersteuning dienen als bijdrage in de ontwikkelkosten.
- 6 **Stel een praktische handreiking voor OAU op:** De bundeling van beschikbare informatie maakt de meerwaarde inzichtelijk voor spelers die aan de slag willen met OAU. De handreiking (of handreikingen) kunnen gericht zijn op zowel gemeenten en initiatiefnemers.
- 7 **Kijk ook verder vooruit tot 2030 of 2050:** Het is belangrijk de horizon van het programma OAU uit te breiden. Kijk verder dan puur de impact van OAU op korte termijn. Stel doelen voor OAU op tot 2030 of zelfs 2050. Het gevaar van kortetermijndenken is een beperkte flexibiliteit.
- 8 **Wijs een verbindingsmakelaar aan om centrale spelers in positie te brengen:** Het accent om versnelling te ontwikkelen voor OAU ligt bij de centrale spelers bestaande uit het Rijk, de provincie, gemeenten, woningcorporaties, ontwikkelaars, (conceptueel)bouwers en andere marktpartijen. Door de centrale spelers in positie te brengen wordt een structurele transitie op gang gebracht. Daarmee ontstaat een centraal aanspreekpunt binnen een versterkt OAU-netwerk.
- 9 **Focus samenwerking op strategisch en tactisch niveau:** Realisatie van woningbouw vraagt om betere samenwerking tussen partijen. Dit geldt zeker voor OAU-projecten, omdat deze projecten nog vaker uitzondering dan regel zijn. Partijen moeten nog vlieguren maken om elkaar te leren kennen en efficiënt samen te kunnen werken.

Lees hoofdstuk 5 voor de uitgebreide toelichting bij deze aanbevelingen.

#### **Uitvoeringsprogramma om een structurele transitie in gang te zetten**

De acties voor de centrale spelers binnen OAU-processen vraagt om betere samenwerking tussen partijen. Dit geldt zeker voor OAU-projecten, omdat deze projecten nog vaker uitzondering dan regel zijn. Partijen moeten nog vlieguren maken om elkaar te leren kennen en efficiënt samen te kunnen werken. Deze samenwerking en uitvoering moet zich verder ontwikkelen op drie niveaus:

- Op **strategisch niveau** heeft dit betrekking op het optimaliseren van eenieders kracht en mogelijkheden. Voor de provincie ligt hier vooral een rol als kennismakelaar en verbinder. Daarnaast stelt ze prioriteiten van wat op provinciaal niveau belangrijk is, en borgt dit.
- Op **tactisch niveau** zit de samenwerking op een aantal specifieke thema's om standaardisatie van OAU verder te brengen. Het gaat om thema's die herhaald kunnen worden om massa te maken, zoals standaard procedures en inzichten in financiële haalbaarheid.
- Op **operationeel niveau** gaat het om het oplossen van problemen in specifieke projecten waarvoor je elkaar nodig hebt. Denk aan aanvragen van huisnummers, richtlijnen voor parkeren en ondersteuning van gemeenten (capaciteit) en projecten (financieel).

Op basis van de niveauctuur op strategisch, tactisch en operationeel niveau is een uitvoeringsprogramma opgesteld met acties per centrale speler. Het is hard nodig deze acties te verzilveren. Mochten andere partijen (in andere samenstelling of vanuit andere rollen) deze acties oppakken, dan is dat natuurlijk mogelijk. Het is vooral belangrijk hier niet te lang mee te wachten. Het momentum is nu om tot uitvoering over te gaan. Dus: om van woorden naar te daden gaan!

Zie voor de uitvoeringsagenda de volgende pagina's en hoofdstuk 2 voor meer informatie.

**Uitvoeringsagenda per centrale speler**



Speler	Strategisch	Tactisch	Operationeel
<b>Rijk</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eenduidige regelgeving voor OAU.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eenmalige goedkeuring van standaard OAU concepten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3D ruimtelijke ordening (o.a. BAG, huisnummers).</li> </ul>
<b>Provincie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bouwstroom opstarten.</li> <li>Ruimtelijk kader opstellen.</li> <li>Checklist minimale bouwtechnische eisen.</li> <li>Langjarige visie richting 2030/2050.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Handboek voor financiële haalbaarheid (businesscases en koppelkansen met verduurzaming, kostprijzen).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trainees opleiden en inzetten bij gemeenten en corporaties.</li> <li>Financiële ondersteuning voor koplopers.</li> <li>Verbindingsmakelaar aanwijzen.</li> <li>Voorbeelden en informatie bundelen in een (openbare) kennisbank.</li> </ul>
<b>Gemeenten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestuurlijk draagvlak (duidelijke en gedragen visie).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kansenkaart op buurt- of wijkniveau voor OAU.</li> <li>Standaardiseren van proces en procedures (erfpacht/canon, pilots intake- en omgevingstafel, kruimelregeling).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Passende (provinciale) parkeernormen hanteren.</li> <li>Overwegen canon bij erfpacht neutraal te houden of leges af te schaffen bij OAU-projecten.</li> </ul>
<b>Corporaties</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestuurlijk draagvlak (duidelijke en gedragen visie).</li> <li>OAU als onderdeel van totale portefeuille.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quick-/datascan bestaand bezit op pandniveau.</li> <li>Voorkeursrecht faciliteren voor zittende bewoners en actief doorstroming van ouderen faciliteren.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pilots uitvoeren (complexen aanpakken n.a.v. quickscan, koppelkansen met verduurzaming benutten).</li> <li>Ervaringen delen (financieel, productspecifiek, participatie).</li> </ul>
<b>Marktpartijen</b>	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Door ontwikkelen conceptuele OAU-producten.</li> <li>Ervaringen delen</li> </ul>

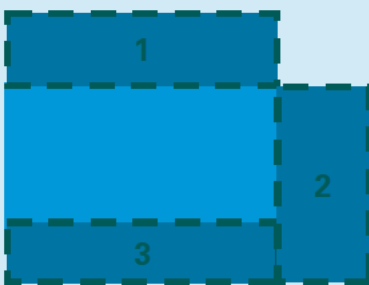


# 1. Inleiding



## 1.1 Aanleiding

Optoppen, aanplakken en uitplinten (hierna: OAU) speelt een belangrijke rol in efficiënter gebruik van de bestaande woningvoorraad. In de vijf regionale Woondeals hebben het Rijk, de provincie Zuid-Holland, de Zuid-Hollandse gemeenten en woningcorporaties zich gecommitteerd aan de totale nieuwbouwambitie van circa 235.500 woningen tot en met 2030. In de praktijk blijkt het lastig om (binnenstedelijke) locaties voor nieuwe woningen te vinden. Tegelijkertijd komt de nieuwbouwmarkt onder de actuele marktomstandigheden deels moeilijk van de grond. Steeds vaker worden mogelijkheden voor OAU uitgedacht, een gewenste ontwikkeling zoals ook benoemd in het coalitieakkoord Krachtig Zuid-Holland. Het benutten van bestaande gebouwen en gebieden draagt zo bij aan de versnelde bouw van betaalbare woningen.



### Definities OAU

OAU staat voor **o**ptoppen, **a**anplakken en **u**itplinten. De verkenning is opgesteld vanuit de invalshoek dat OAU plaatsvindt boven, naast of onder bestaande woongebouwen. De definities van OAU zijn:

- 1 **Optoppen:** wanneer een bestaand gebouw wordt verhoogd met één of meerdere bouwlagen. In de praktijk vindt optoppen vaak plaats met één of twee bouwlagen.
- 2 **Aanplakken:** is een manier om extra uitbreiding aan de kopse kanten van een gebouw te realiseren. De uitbreiding wordt aan de bestaande fundering gekoppeld.
- 3 **Uitplinten:** Hiermee wordt het realiseren van woningen in de plint van een gebouw verstaan. Deze plint bestaat veelal uit kelders of andere functies dan wonen zoals retail- of bijeenkomstfuncties.

## 1.2 Proces

De provincie Zuid-Holland heeft Stec Groep gevraagd een verkenning uit te voeren als basis voor de versnelling van OAU als verdieping op het onderzoek naar de potentie van splitsen en optoppen in Nederland (maart 2023, Stec Groep in opdracht van BZK). Concreet heeft de provincie het doel om binnen twee jaar te komen tot het verzilveren van kansen voor OAU-concepten en/of met methoden te komen die gemeenten en corporaties kunnen toepassen. Veertien interviews zijn hiervoor gehouden en een documentenanalyse is uitgevoerd. Het resultaat van de verkenning ligt nu voor u.

## 1.3 Leeswijzer

Hierna leest u in hoofdstuk 2 de aanbevelingen specifiek gericht aan de provincie Zuid-Holland om OAU in een hogere versnelling te brengen. Daarnaast is een uitvoeringsagenda opgesteld met acties voor OAU-spelers. In hoofdstuk 3 zijn het speelveld en de spelers betrokken bij OAU toegelicht. Vervolgens staan de uitdagingen en oplossingsrichtingen rondom OAU vanuit bouwtechnisch, beleidsmatig, procesmatig en financieel oogpunt in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 staat een stappenplan voor alle spelers die aan de slag willen met OAU. Tot slot staan in de bijlagen voorbeelden van OAU en verdere informatie ter ondersteuning.

## 2. Aanbevelingen en uitvoeringsagenda



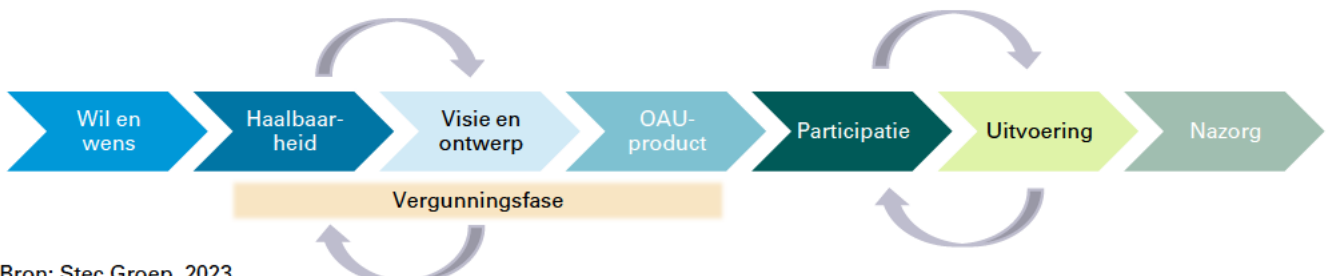
*“De grootste winst die de provincie Zuid-Holland kan behalen is dat optoppen gemeengoed wordt. Het is nu nog de uitzondering.”*

Aldus een vertegenwoordiger van een conceptueel bouwer. Om OAU daadwerkelijk in een hogere versnelling te brengen, adviseren we de provincie Zuid-Holland haar faciliterende en ondersteunende rol actief in te zetten. Hiervoor doen we negen aanbevelingen voor de provincie Zuid-Holland. Afsluitend is een uitvoeringsagenda toegevoegd waar de acties per speler binnen OAU zijn geconcretiseerd.

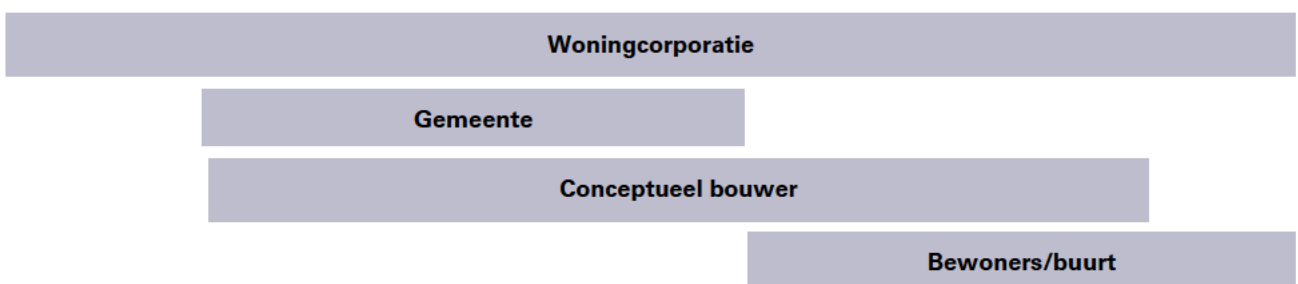
## 2.1 Richt u met OAU op de meergezinscorporatievoorraad

Richt u met OAU op laaghangend fruit: daar waar de grootste stappen gezet kunnen worden. Landelijk gezien is dit in relatieve en absolute zin de grootste potentie in de provincie Zuid-Holland. Het gaat om ten minste 2,4% van de huidige woningvoorraad dat in potentie opgetopt kan worden boven panden met een woonfunctie. Dit is goed voor zo’n 28.800 woningen. Vooral interessant zijn meergezinscorporatiewoningen met een bouwjaar tussen 1965 en 1992. Voor deze naoorlogse (stempel)wijken biedt de uitrol van gestandaardiseerde optop-producten kansen. Met standaardisatie wordt een systeembenadering bedoeld waarin de beukmaten van woningen eenvoudig kunnen worden aangepast. Deze systemische benadering is net iets anders dan waar nu bij conceptbouw veel aandacht voor is. Namelijk, dat één woning wordt ‘afgemaakt’. Daarnaast is de koppeling tussen optoppen en herstructurering kansrijk. Het beter benutten van de bestaande voorraad biedt daarmee niet alleen de kans om voldoende woningen te realiseren, maar ook om de leefbaarheid rondom en toekomstbestendigheid van bestaande woningen te verbeteren. Een integrale blik op de opgave biedt dus een enorme kans. Om OAU boven de bestaande meergezinscorporatievoorraad in een hoog tempo uit te voeren is onderstaand stappenplan uitgewerkt. Optimalisatie en massa is dan mogelijk door een dominante rol van de conceptueel bouwer bij verschillende stappen in het proces.

**Figuur 1: Optimaal stappenplan voor conceptuele OAU-projecten**



Bron: Stec Groep, 2023.



## 2.2 Maak grote stappen aan de voorkant voor de snelheid

In de fase voorafgaand aan de vergunningverlening blijkt in het versnellen van optoppen de meeste winst te behalen. Laat gemeenten daarom de kruimelregeling als norm aanhouden bij planbeoordeling (duur van 8 weken). Om in de haalbaarheids-, visie- en ontwerpfase nog meer massa te kunnen maken adviseren we:

- Mogelijkheden rondom bouwstroom en ketensamenwerking te onderzoeken (zie paragraaf 4.3).
- Eenduidige bouwtechnische, planologische en procesmatige kaders uit te werken voor OAU. Aandachtspunt hierbij is: wie werkt wat uit, en wat is de rol van gemeenten, provincies en/of het Rijk hierbij?
- Zeer aantrekkelijk is het om als provincies samen met het Rijk te komen tot een landelijke goedkeuring voor standaard OAU-concepten (met gespecificeerde kenmerken).
- Helderheid bieden onder welke omstandigheden OAU onder de kruimelregeling kan gelden.<sup>3</sup>
- Omgevingstafels (verplicht onder de Omgevingswet) te benutten voor een integrale beoordeling van OAU-plannen.

Snelheid behouden na vergunningverlening is ook belangrijk. De initiatiefnemer is hiervoor aan zet. Informeer initiatiefnemers daarom over de mogelijkheden van parallelle planning (zie kader in paragraaf 5.1). Procesfasen worden daardoor niet geheel lineair (achtereenvolgend) opgepakt, maar lopen (gedeeltelijk) naast elkaar. Zo kan de participatiestrategie en het vergunningsverleningsproces tegelijkertijd opgepakt worden. Wel raden we de initiatiefnemer aan een beknopte risicoanalyse uit te voeren bij parallelle planning. Dit voor zowel de eigen organisatie alsook belanghebbenden.

## 2.3 Zet in op een brede kennisuitwisseling

Gestandaardiseerde OAU nu nog een uitzondering op de regel. Dat betekent dat het voor gemeenten, woningcorporaties, ontwikkelaars en architecten een nieuwe manier van binnenstedelijk verdichten is. Met pionieren gaat onzekerheid gepaard. Daarom raden we de provincie Zuid-Holland aan de komende jaren blijvend in te zetten op kennisuitwisseling en -deling. De urgentie is hoog als gevolg van de huidige marktomstandigheden. Tegelijkertijd zijn Zuid-Hollandse spelers voorlopers in OAU. Zij dienen als landelijke voorbeelden. De openheid en bereidheid om eigen ervaringen te delen, helpt om andere spelers te bewegen. Deze beweging versterken door informatiedeling is daarom een no-regret maatregel, voor Zuid-Holland, met in potentie een fors grotere impact op de uitvoeringspraktijk in heel Nederland. Hiermee worden aarzelingen over OAU eerder weggenomen. Daarnaast verbreedt het de horizon van spelers omdat het hen dwingt in nieuwe en andere oplossingsrichtingen te denken, en goede praktijkervaringen weer vaker te benutten.

Het opzetten van een expertgroep die regelmatig bijeenkomt (één tot twee maandelijks) is hiervoor het middel. Eventueel samen met een flexibel inzetbare expertpool als vraagbaak en het verzorgen van trainingen. Organiseer dit vooral samen met de belanghebbende disciplines. Het helpt de complexiteit van OAU te overbruggen. Betrek daarom in ieder geval één of enkele (modulaire) bouwers, architecten, stedenbouwers, woningcorporaties, ontwikkelaars, gemeenten

---

<sup>3</sup> Kruimelregeling vervalt onder de Omgevingswet die per 1 januari 2024 inwerking treedt. De mogelijkheden die gemeenten nu ondervinden bij de kruimelregeling blijven bestaan. De Omgevingswet biedt namelijk meer kansen voor maatwerk in wet- en regelgeving, zo ook voor OAU. Het gaat hier specifiek over de vereenvoudiging van procedures voor een 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit'. Gemeenten moeten dan wel expliciet voor de reguliere procedure kiezen en niet voor de uitgebreide procedure om versnelling te bewerkstelligen onder de Omgevingswet.

en (plan)juristen als experts. Betrek ook incidenteel op maat banken en notarissen. Thema's die aan de orde kunnen komen zijn:

- planbeoordeling nu en onder de Omgevingswet
- businesscases opwerken
- ervaringen uitwisselen rondom planologisch proces
- participatiestrategieën voor het betrekken van bewoners en omwonenden
- inzicht in regelingen rondom splitsingsakten, hypotheke(n) (voor complexen met gemengd bezit en VvE's) en canonvoorwaarden.

## 2.4 Bied gemeenten expertise en capaciteit aan

Nieuwe zaken eigen maken, vergt tijd en energie. Om OAU in een stroomversnelling te brengen, is het zaak dat OAU-plannen prioriteit krijgen. Prioriteit betekent tijd en dus capaciteit. Gebrek aan capaciteit bij gemeenten vormt nu al een obstakel bij de beoordeling van plannen.

Initiatiefnemers geven aan dat plannen hierdoor niet in een volgend stadium worden gebracht. Ook zijn initiatiefnemers huiverig dat er onvoldoende prioriteit gegeven wordt aan OAU. De complexiteit van deze aanvragen speelt mee. Voor vergunningverleners en planbeoordelaars past OAU niet altijd binnen de standaarden voor reguliere nieuwbouw, of de standaarden voor transformatie. OAU vergt daarom het opzoeken van grenzen, zonder deze te overschrijden. Gemeenten en corporaties zijn geholpen met een panklare nieuwe standaard en opmaat expertise en capaciteit. De provincie Zuid-Holland kan dit via een traineeship organiseren. Denk aan een uitbreiding van het bestaande programma 'de Vliegende Brigadier' voor gemeenten. Trainees bij de provincie worden zo ingezet bij verschillende projecten rondom het thema OAU bij gemeenten en/of woningcorporaties. Een traineeship is dé manier omdat kennis behouden blijft binnen de organisatie en deze breder wordt gedeeld als de trainee een volgende post bekleedt.

## 2.5 Organiseer een financiële trigger voor koplopers

De koplopers investeren aan de voorkant, ten behoeve van hun eigen project, maar ook ten faveure van hen die volgen. Om koplopers te ondersteunen in het realiseren van vooruitgang kan een financiële ondersteuning dienen als bijdrage in de ontwikkelkosten. Het stimuleert daarnaast wil om in OAU-projecten te investeren. Met een financiële bijdrage of gedeeltelijke kostenvergoeding kan een plan net dat ene zetje in de rug krijgen om een project verder te brengen. Deze bijdrage kan op verschillende manieren ingericht worden. Drie denkbare manieren:

- De eerste mogelijkheid is het wegnemen van legeskosten. Deze kosten zijn initiatiefnemers verplicht te betalen in het beoordelingsproces aan gemeenten. Een plafond instellen per project is dan wenselijk.
- Daarnaast is een strippenkaart een aantrekkelijke manier. Op de strippenkaart staat een specifiek bedrag voor een koppel van een gemeente en woningcorporatie open. Een koppel kan zelf bepalen welke uitgaven met de strippenkaart vergoed worden. Het bedrag dat op de strippenkaart hoeft niet volledig ingezet te worden. Juist dat biedt ruimte en mogelijkheden op maat, afhankelijk van de fase waarin het koppel zich bevindt. Het koppel zal in overleg met elkaar moeten afspreken waaraan het bedrag wordt besteed. We raden de provincie Zuid-Holland aan bureaus en organisaties aan te wijzen bij wie de strippenkaart ingezet kan worden of een lijst met voorwaarden op te stellen om uitgaven te stroomlijnen. Belangrijk is vervolgens dat de diensten/producten die ermee zijn 'gekocht' ook weer gedeeld kunnen worden met andere initiatiefnemers. Zo vergroot het lerende vermogen.
- In plaats van een strippenkaart is een subsidieregeling voor betaalbare OAU-woningen ook denkbaar. Hiermee doelen we op een vergelijkbare regeling als de huidige 'Knelpuntenpot' van de provincie Zuid-Holland. Voor OAU is de overweging dan aannemelijk om het toepassingsbereik te vergroten naar gemeenten én corporaties.

## 2.6 Stel een praktische handreiking voor OAU op

De bundeling van beschikbare informatie maakt de meerwaarde inzichtelijk voor spelers die aan de slag willen met OAU. De handreiking (of handreikingen) kunnen gericht zijn op zowel gemeenten en initiatiefnemers. Voor gemeenten is het relevant te weten hoe OAU initiatieven beoordeeld moeten worden, welke stappen gevolgd dienen worden, en welke toetsingskaders en randvoorwaarden hier specifiek voor OAU bij gelden. Zo kan het handvatten bieden voor de algehele omgang met initiatieven van woningcorporaties in naoorlogse wijken met meergezinsvoorraad. Deze informatie is voor initiatiefnemers relevant. Denk vooral aan woningcorporaties, maar ook aan institutionele beleggers en VvE's. Uitgangspunten over relevante wet- en regelgeving moet hierin landen. Ook kan het eerder opgehaalde informatie ontsluiten. Juridische, planologische, bouwkundige en procesmatige ervaringen kunnen zo gedeeld worden. Voorliggende verkenning sorteert hierop voor. Aanvullend is een doorrekening van een of meerdere businesscases interessant. Het maakt keuzes voor OAU financieel inzichtelijk voor initiatiefnemers. De meeste initiatiefnemers zijn namelijk minder bekend met het opzetten van kostenramingen voor OAU. Het toewerken naar realistische businesscases voor OAU versterkt de haalbaarheid van plannen.

### Bekwaam zijn met financiële doorrekening vergt opleiding

Werken met een financiële doorrekening van een OAU-project vergt bekwaamheid. Bij gebruik ervan is het nodig dat men begrijpt hoe een discounted cashflow-methode (DCF), businesscase of maatschappelijke kosten en batenanalyse (MKBA) werkt. Elk model heeft eigen uitgangspunten en toont verschillende resultaten en effecten. Daarom is het belangrijk dat beoogde gebruikers op de hoogte zijn van de werking van modellen en de gekozen parameters. Maak daarom toegankelijke en eenvoudige modellen. Een duidelijke handleiding is essentieel. Trainingen waarin het model uitgelegd wordt en eigen cases ingebracht kunnen worden raden we aan, zodat ervaringen worden uitgewisseld, en je samen verder komt.

In het onderzoek voor BZK naar de potentie van splitsen en optoppen (2023) is een DCF doorrekening gemaakt (zie hiervoor paragraaf 2.4). Twee financiële doorrekeningen zijn hierin gemaakt, namelijk 1) verduurzaming van een bestaande flat en 2) verduurzaming van dezelfde flat in combinatie met optoppen. Over een periode van 50 jaar zijn de kosten en opbrengsten weergegeven. Te zien is dat in de eerste jaren de kosten voor een combinatieaanpak met optoppen duurder uitvallen. Op de lange termijn zijn de opbrengsten voor een combinatieaanpak echter groter. Hieruit blijkt dat de rentabiliteit van verduurzaming verbetert in een project waarin ook opgetopt wordt op de lange termijn.

## 2.7 Kijk ook verder vooruit tot 2030 of 2050

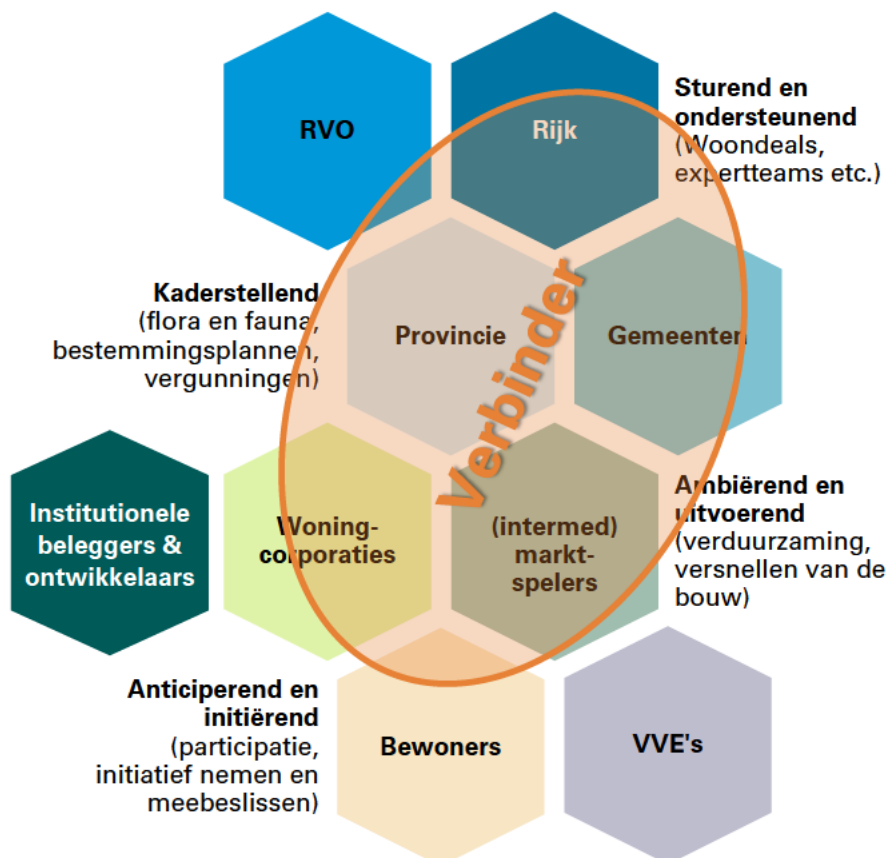
Het is belangrijk de horizon van het programma OAU uit te breiden. Kijk dus verder dan puur de impact van OAU op korte termijn. Stel doelen voor OAU op tot 2030 of zelfs 2050. Het gevaar van kortetermijndenken is een beperkte flexibiliteit. Pionieren verdient speelruimte, vooral als de uitwerking anders kan uitvallen dan verwacht. Hoop houden is belangrijk en langetermijndoelen helpen bij daarbij. Het benaderen van OAU in toekomstvisies zoals de landelijke, provinciale en gemeentelijke Omgevingsvisie is aan te raden. Pionieren kan dan in de tijd omslaan in

normaliteit. In deze visies kunnen vervolgens ook opgestelde kaders of richtlijnen uit de handreikingen landen. Het is belangrijk dat integraliteit in deze visies vooropstaat. Een visie op OAU biedt dan een langjarig en brede kijk op de opgave. Dit is niet alleen voor marktpartijen en (semi-)overheden van belang, maar ook voor bewoners.

## 2.8 Wijs een verbindingsmakelaar aan om centrale spelers in positie te brengen

Partijen moeten de handschoen oppakken en krachten bundelen. Om samenwerkingen een structureel karakter te geven is een verbinder nodig. Het accent om versnelling te ontwikkelen voor OAU ligt vooral bij deze centrale spelers. Deze centrale spelers bestaan uit het Rijk, de provincie, gemeenten, woningcorporaties, ontwikkelaars, (conceptueel)bouwers en andere marktpartijen. In de figuur hieronder zijn deze spelers opgelicht met een oranje ovaal. Zij vormen het hart van de versnelling voor OAU. De centrale spelers kunnen duidelijke randvoorwaarden en kaders scheppen. Ook kunnen zij kennis delen door zich in te zetten voor innovaties. Zo wordt een transitie in gang gezet. Stel dus een verbindingsmakelaar of oliemannetje aan om centrale spelers in positie te brengen voor uitvoering van OAU-projecten. Daarmee ontstaat tegelijkertijd een centraal aanspreekpunt binnen een versterkt OAU-netwerk.

**Figuur 2: Zoek naar verbinding bij de centrale OAU-spelers op het speelveld**



Bron: Stec Groep, 2023.



## 2.9 Focus samenwerking op strategisch, tactisch en operationeel niveau



### Woondeals vragen om gedeelde inspanning

De provincie heeft momenteel – wettelijk gezien – weinig verantwoordelijkheden op het woondomein. Dit gaat veranderen. De woondeals en daarin gemaakte afspraken vragen om een nieuwe rol van alle partijen. Met de woondeals worden krachten van verschillende overheidslagen gebundeld en zijn wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vastgelegd. Dit betekent dat de komende jaren – op zowel operationeel, tactisch als strategisch niveau – meer en anders samengewerkt moet worden tussen gemeenten, provincie en Rijk. Daarbij zijn marktpartijen nodig om de woningen ook echt te realiseren.

Realisatie van woningbouw vraagt om betere samenwerking tussen partijen. Dit geldt zeker voor OAU-projecten, omdat deze projecten nog vaker uitzondering dan regel zijn. Partijen moeten nog vlieguren maken om elkaar te leren kennen en efficiënt samen te kunnen werken. Deze samenwerking en uitvoering moet zich verder ontwikkelen op drie niveaus:

- Op **strategisch niveau** heeft dit betrekking op het optimaliseren van eenieders kracht en mogelijkheden. Voor de provincie ligt hier vooral een rol als kennismakelaar en verbinder. Daarnaast stelt ze prioriteiten van wat op provinciaal niveau belangrijk is, en borgt dit.
- Op **tactisch niveau** zit de samenwerking op een aantal specifieke thema's om standaardisatie van OAU verder te brengen. Het gaat om thema's die herhaald kunnen worden om massa te maken, zoals standaard procedures en inzichten in financiële haalbaarheid.
- Op **operationeel niveau** gaat het om het oplossen van problemen in specifieke projecten waarvoor je elkaar nodig hebt. Denk aan aanvragen van huisnummers, richtlijnen voor parkeren en ondersteuning van gemeenten (capaciteit) en projecten (financieel).

Op strategisch, tactisch en operationeel niveau is een uitvoeringsagenda opgesteld, te lezen op de volgende pagina. De uitvoeringsagenda toont acties voor processen/procedures en voor producten/complexen. Per actie staat de aangewezen partij om het tot uitvoering te brengen en de prioriteit van de actie (zeer hoog of hoog). De provincie is bij uitstek de partij die regie kan voeren op samenwerking en uitvoeringsagenda. Organiseer een overlegstructuur, passend bij een intensiever en meer gelijkwaardig samenwerkingsniveau. Begeleid en faseer als provincie daarbij de dialoog tussen verschillende actoren stapsgewijs met als doel een ketensamenwerking op gang te kunnen brengen.

Kortom, het is hard nodig de uitvoeringsacties te verzilveren. Mochten andere partijen (in andere samenstelling of vanuit andere rollen) deze acties oppakken, dan is dat natuurlijk mogelijk. Het is vooral belangrijk hier niet te lang mee te wachten. Het momentum is nu om tot uitvoering over te gaan. Dus: om van woorden naar te daden gaan!



**Tabel 1: Uitvoeringsagenda op strategisch niveau**

Wat: proces/procedures	Wie	Prioriteit
<b>Draagvlak bij bestuurders en interne organisatie</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Duidelijke en gedragen visie op OAU</li> <li>Prioriteit geven aan uitvoering</li> </ul>	Gemeenten en corporaties	Zeer hoog
<b>Bouwstroom opstarten</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ketensamenwerking opstarten om productie op te schalen</li> <li>Gemeente en corporatie overstijgende bouwstroom</li> <li>Provincie als aanjager/verbinder</li> </ul>	Provincie, gemeenten, corporaties en marktpartijen	Zeer hoog
<b>Ruimtelijk kader opstellen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Beleidsmatige kaders voor OAU waar gemeenten (vrijwillig) uit kunnen overnemen wat nodig is</li> <li>Provincie als kennismakelaar (goede ervaringen koplopers)</li> </ul>	Provincie samen met gemeenten	Zeer hoog
<b>Duidelijke en eenvoudige regelgeving voor OAU</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Verkennen kansen voor verkorte inspraakprocedure</li> <li>VvE's: overweeg besluitvorming VvE's te vereenvoudigen.</li> <li>OAU-woningen verplicht te laten voldoen aan nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit</li> </ul>	Het Rijk	Hoog
<b>Visie richting 2030/2050 ontwikkelen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Langjarige en brede kijk op de opgave</li> <li>Bijvoorbeeld integrale visie op: <ul style="list-style-type: none"> <li>Parkeer- en mobiliteitsoplossingen (OV)</li> <li>Koppelkansen met verduurzaming</li> <li>Vergrijzingsvraagstuk: portiekflats met optoppen en toevoegen lift geschikt maken voor ouderen</li> <li>OAU bij niet-wonen functies</li> </ul> </li> <li>Provincie als aanjager/verbinder</li> </ul>	Provincie, gemeenten en corporaties	Hoog
Wat: product/complex	Wie	Prioriteit
<b>OAU als onderdeel van de totale portefeuillestrategie</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bestuurlijk de keuze maken om in te zetten op OAU</li> <li>Keuzes maken voor buurten wijken, complexen, doelgroepen, et cetera</li> </ul>	Corporaties en/of beleggers	Zeer hoog
<b>Checklist met minimale/standaard bouwtechnische eisen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bouwtechnische richtlijnen voor initiatiefnemers</li> <li>Typologie van bestaande complexen en OAU-woningen</li> <li>Provincie als kennismakelaar (goede ervaringen koplopers)</li> </ul>	Provincie samen met marktpartijen	Zeer hoog



Tabel 2: Uitvoeringsagenda op tactisch niveau

Wat: proces/procedures	Wie	Prioriteit
<b>Standaardiseren van proces en procedures</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Eenduidige processen/planologische procedures</li> <li>Gevolgen voor erfpacht/canon inzichtelijk</li> <li>Kansen voor inzetten kruimelregeling<sup>4</sup></li> <li>Pilots intake- en omgevingstafel</li> <li>Provincie als kennismakelaar (goede ervaringen koplopers)</li> </ul>	Provincie en gemeenten	Zeer hoog
<b>Kansenkaart op buurt- of wijkniveau</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Direct inzichtelijk welke locaties kansrijk zijn voor OAU</li> <li>Bundeling van gebouwkenmerken, maar ook beleid, parkeernormen en andere kansen/belemmeringen</li> <li>Basis is het (op te stellen) ruimtelijke kader</li> </ul>	Gemeenten	Hoog
Wat: product/complex	Wie	Prioriteit
<b>Quickscan bestaand bezit</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Datascan uitvoeren op complexniveau</li> <li>Verschillende indicatoren zoals energielabel, gepland groot onderhoud, locatie, bewoners, et cetera</li> <li>Hieruit aantal potentiële projecten selecteren voor haalbaarheidsstudie</li> </ul>	Corporaties, beleggers of andere eigenaren	Zeer hoog
<b>Handboek voor financiële haalbaarheid</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bussinesscases</li> <li>Inzicht in koppelkansen verduurzaming</li> <li>Realistische kooprijzen voor OAU-woningen in beeld</li> <li>Provincie als kennismakelaar (goede ervaringen koplopers)</li> </ul>	Provincie	Zeer hoog
<b>Goedkeuring voor OAU concepten</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sneller doorlopen van procedures en verlenen vergunning</li> <li>Provincie als kennismakelaar (goede ervaringen koplopers)</li> </ul>	Landelijk, provincie en/of gemeenten	Zeer hoog
<b>Voorkeursrecht faciliteren</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zittende bewoners voorrang geven</li> <li>Actief faciliteren doorstroming ouderen</li> </ul>	Corporaties, beleggers of andere eigenaren	Hoog

<sup>4</sup> Kruimelregeling vervalt onder de Omgevingswet die per 1 januari 2024 inwerking treedt. De mogelijkheden die gemeenten nu ondervinden bij de kruimelregeling blijven bestaan. De Omgevingswet biedt namelijk meer kansen voor maatwerk in wet- en regelgeving, zo ook voor OAU. Het gaat hier specifiek over de vereenvoudiging van procedures voor een 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit'. Gemeenten moeten dan wel expliciet voor de reguliere procedure kiezen en niet voor de uitgebreide procedure om versnelling te bewerkstelligen onder de Omgevingswet.



**Tabel 3: Uitvoeringsagenda op operationeel niveau**

Wat: proces/procedures	Wie	Prioriteit
<b>3D ruimtelijke ordening</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>BAG-registratie niet meer 2D</li> <li>Aanvragen van huisnummers vereenvoudigen</li> </ul>	Het Rijk	Hoog
<b>Trainees bij gemeenten en corporaties inzetten</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ondersteunen in handjes en slimme koppen</li> <li>Uitbreiden provinciale Knelpuntenpot en Vliegende Brigade naar inzet bij gemeenten uitbreiden naar inzet bij gemeenten én corporaties.</li> </ul>	Provincie	Zeer hoog
<b>Wijs een verbindingsmakelaar aan tussen de centrale spelers</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Verbindingsmakelaar of oliemannetje aanwijzen om centrale spelers in positie te brengen voor uitvoering van OAU-projecten.</li> </ul>	Provincie	Zeer hoog
<b>Financiële trigger</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Financieel ondersteunen van koplopers bijvoorbeeld in de vorm van een strippenkaart of subsidieregeling.</li> <li>Neutraal houden van de canon bij gemeentelijke erfpacht of het afschaffen van leges bij OAU-projecten</li> </ul>	Provincie, gemeenten	Hoog
<b>Passende parkeernormen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Inzicht in normen versus druk</li> <li>Keuzes over uitgeven vergunningen per bewoner/pand</li> </ul>	Gemeenten	Zeer hoog
Wat: product/complex	Wie	Prioriteit
<b>Pilots uitvoeren</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aantal complexen aanpakken n.a.v. de quickscan</li> <li>Koppelkansen OAU en verduurzaming benutten</li> </ul>	Corporaties, beleggers of andere eigenaren	Zeer hoog
<b>Ervaringen delen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Financiële inzichten (aankooprijzen, business cases)</li> <li>Ervaringen met producten en producenten</li> <li>Ervaringen met participatie</li> </ul>	Corporaties, beleggers of andere eigenaren	Zeer hoog
<b>Door ontwikkelen OAU-producten</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Conceptuele bouwmethoden door ontwikkelen</li> <li>Bredere processen aanbieden met focus op participatie</li> </ul>	Marktpartijen	Hoog

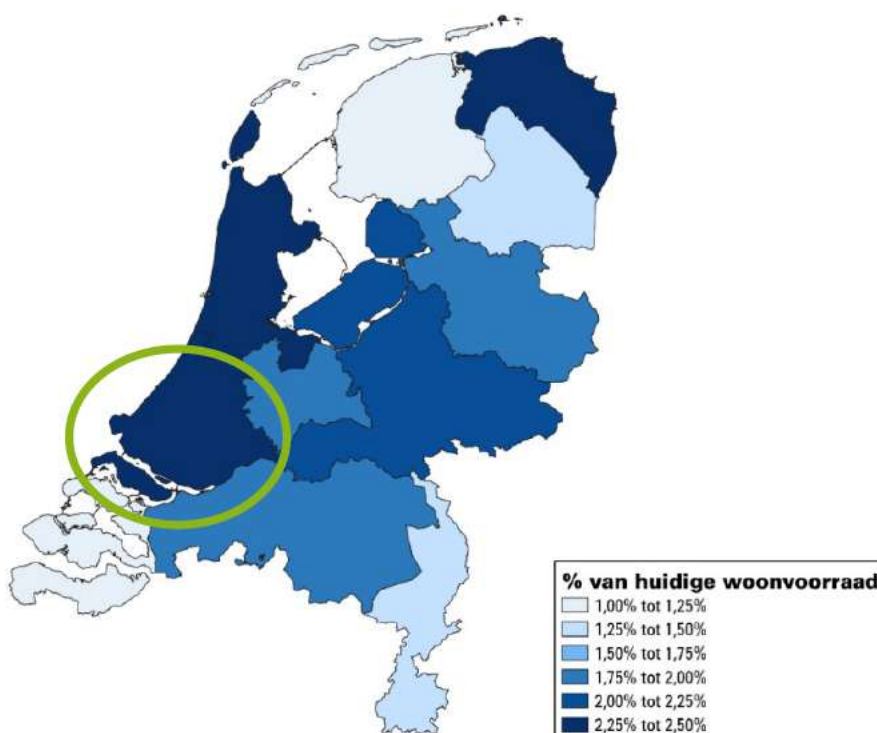
# 3. Het speelveld en de spelers



### 3.1 De kwantitatieve potentie van optoppen in Zuid-Holland

Vergeleken met andere Nederlandse provincies is de potentie voor optoppen het grootst in Zuid-Holland. Het gaat om 2,4% van de huidige woningvoorraad die in potentie opgetopt kan worden. In totaal kunnen dus circa 28.800 woningen toegevoegd worden aan de bestaande voorraad van ruim 1,2 miljoen woningen in de provincie Zuid-Holland. Aangezien de woningvoorraad in deze provincie ook het grootst is, betekent dit landelijk gezien ook de grootste potentie in absolute aantallen. Uit ons onderzoek voor het ministerie van BZK (2023) blijkt verder dat de potentie in verstedelijkte gebieden absoluut en relatief gezien hoger ligt in vergelijking met minder verstedelijkte gebieden. Voor heel Nederland is de potentie geschat op bijna 100.000 woningen.<sup>5</sup>

**Figuur 3: Realistische optoppingsopgave per provincie**



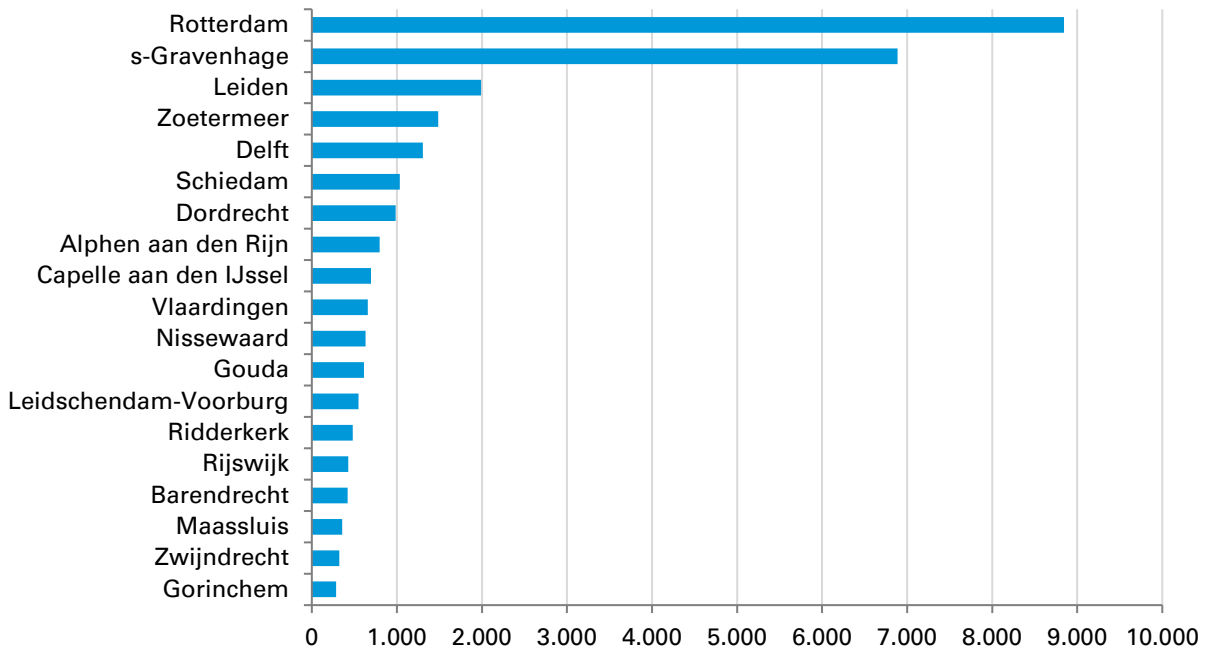
Bron: BAG 2022. Analyse Stec Groep 2023. Gebaseerd op een selectie van 90 Nederlandse gemeenten.

<sup>5</sup> Let wel, het onderzoek voor het ministerie van BZK richt zich enkel op een selectie van 90 gemeenten. Het aandeel per provincie kan hoger uitvallen wanneer er ook nog een opgave ligt in kleine, maar wel verstedelijkte gemeenten, die nu niet meegenomen zijn in de analyse. Zie bijlage 2 voor de gehanteerde uitgangspunten.

**Grootste potentie in gemeenten Rotterdam en Den Haag**

Wanneer we inzoomen op de Zuid-Hollandse gemeenten, dan is de grootste potentie in absolute aantallen zichtbaar bij de gemeenten Rotterdam en Den Haag. Het gaat respectievelijk om de potentiële toevoeging van circa 8.850 en 6.890 woningen.

**Figuur 4: Potentie van optoppen per Zuid-Hollandse gemeente (absolute aantallen)**



Bron: BAG 2022. Analyse Stec Groep 2023. Gebaseerd op een selectie van 90 Nederlandse gemeenten.

**Figuur 5: Optoppotentie in de gemeenten Rotterdam (boven) en Den Haag (onder)**

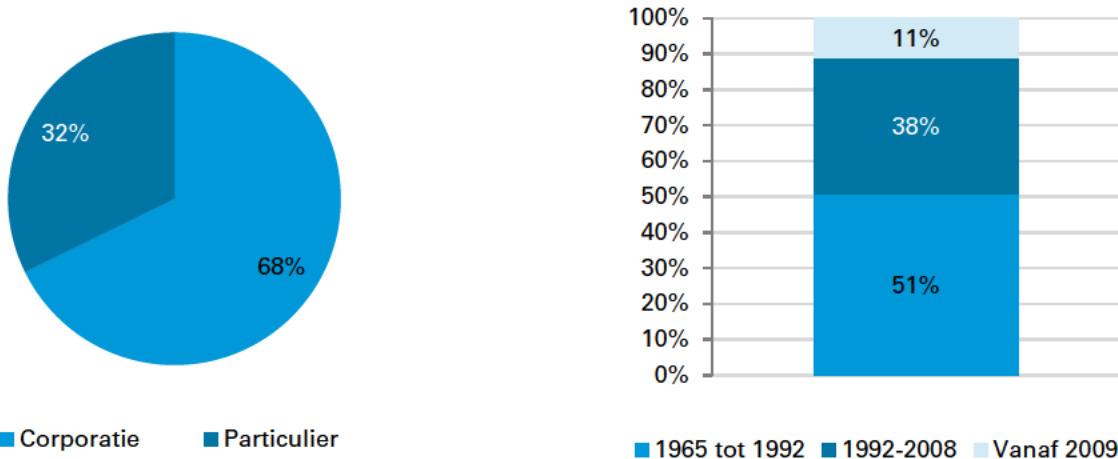


Bron: Stec Groep, 2023.

**Vooraf potentie bij meergezinscorporatievoorraad met bouwjaar tussen 1965 tot 1992**

Uitgangspunt is om complexen uit de periode 1965-1992 slechts met maximaal één verdieping op te hogen. Ondanks dat is nog een groot deel van de realistische opgave afkomstig uit deze periode. Maar liefst 51% van de woningen kan toegevoegd worden op panden uit de periode 1965-1992. 38% is afkomstig uit de periode 1992-2008 en 11% heeft een bouwjaar vanaf 2009. Met name voor deze laatste categorie woningen is het de vraag in hoeverre deze al toe zijn aan verduurzaming. Rekening houdend met deze verduurzamingsopgave is de potentie (en urgentie) voor panden in de bouwperiode 1965-1992 dus groter.

**Figuur 6: Potentie voor optoppen naar eigendom (links) en bouwjaar (rechts)**



Bron: BAG 2022. Analyse Stec Groep 2023. Gebaseerd op een selectie van 90 Nederlandse gemeenten

**Gedachtegoed ‘licht, lucht en ruimte’ scheidt ruimte op, onder en boven het maaiveld**

Het gedachtegoed uit de naoorlogse stempelwijken biedt letterlijk ruimte voor OAU. De meergezinscorporatiewoningen uit de naoorlogse wederopbouwperiode brengen met de stempelstructuren mogelijkheden. De wederopbouw was een periode van optimisme en modernisering waarin ook steeds meer ruimte was voor auto’s. Dertig wederopbouw wijken zijn vanuit nationaal cultuurhistorisch belang aangewezen als kenmerkend en uniek. Denk aan Rotterdam Ommoord, Rotterdam Pendrecht en de Antikwallzone Kijkduin-Zorgvliet in Den Haag (Bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed). Verdichting is passend in naoorlogse wijken, zo gaven ook woningcorporaties aan in de gevoerde gesprekken. Naast de eerder genoemde mogelijkheden van bouwtechnische mogelijkheden op pandniveau en onbenutte bouwhoogtes in het bestemmingsplan, biedt de ontworpen wijkgedachte met voorzieningen nabij kansen. Deze voorzieningen waren gepland voor grotere huishoudens dan we tegenwoordig kennen. Om het gebruik van wijkvoorzieningen weer op peil te brengen en mogelijk deels terug te brengen, is verdichting gewenst. Tegelijkertijd kan revitalisering in combinatie met OAU bredere effecten hebben op gebouw-, straat- en wijkniveau. Denk aan een koppeling van het sociale en fysieke programma (buurtambassadeurs, draagvlak en ontmoeting).

**Figuur 7: Visualisatie stempelstructuur naoorlogse wijken**



Bron: Stec Groep, 2023. Bovenaanzicht.



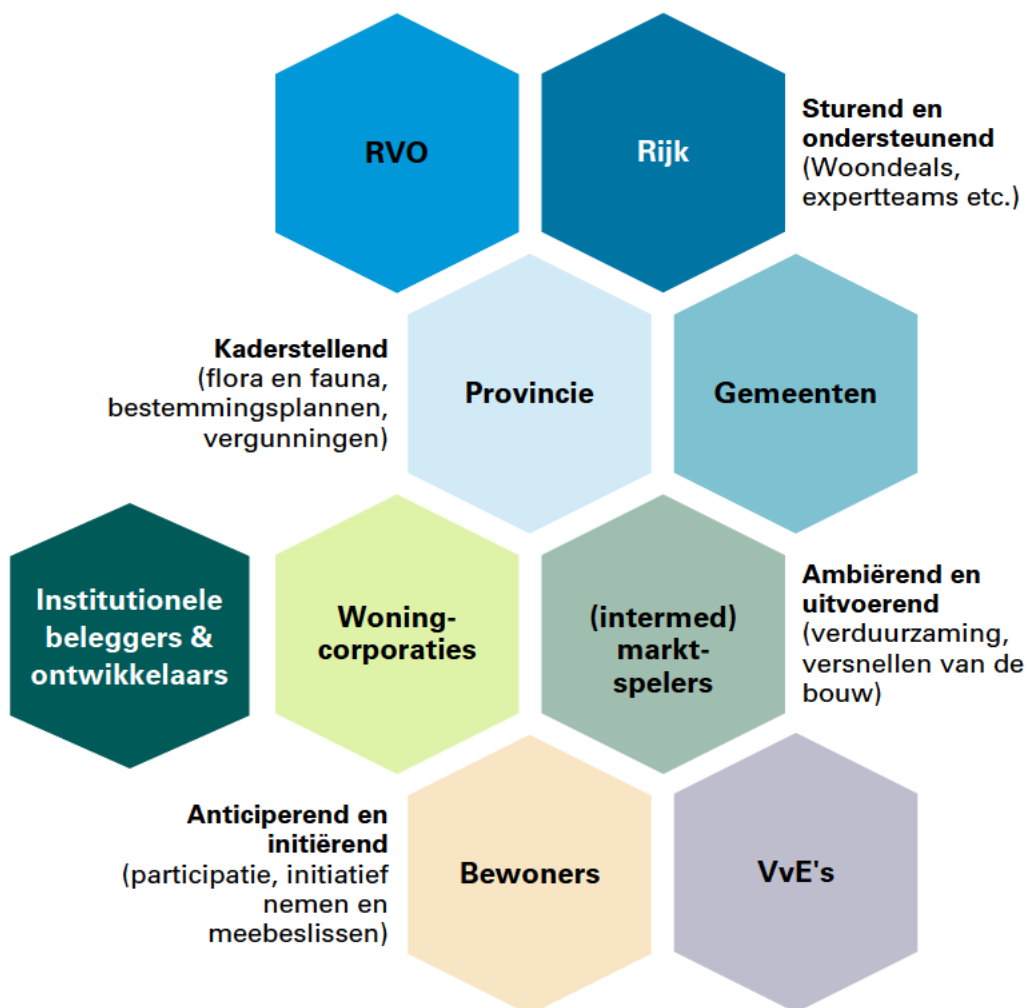
### 3.2 De spelers

We onderscheiden negen spelers met een belangrijke rol OAU. De opgaven zijn complex en multidisciplinair. In de praktijk ontstaan daardoor programmatische samenwerkingsverbanden tussen verschillende partijen. Op de volgende pagina zijn deze partijen daarom gecategoriseerd naar vier typen betrokkenheid met de opgave:

- sturend en ondersteunend;
- kaderstellend;
- uitvoerend;
- anticiperend.

Let wel, deze categorisering naar betrokkenheid is niet uitputtend of uitsluitend. Zo kan een woningcorporatie in een programma van eisen ook kaders stellen over de bouwtechnische eisen van een optop-woning. Daarnaast kunnen gemeenten een deel van de uitvoering op zich nemen. Bijvoorbeeld als zij in een grotere gebiedsontwikkeling de openbare ruimte of infrastructuur aanpakken.

**Figuur 8: De spelers in het OAU-speelveld**



Bron: Stec Groep, 2023. Met '(intermediaire) markt' bedoelen we onder andere bouwers, architecten- en onderzoeksbureaus alsook andere experts rakend aan het ruimtelijk domein die vanuit een marktpositie meewerken aan OAU zoals ontwikkelaars en institutionele beleggers.

### 3.3 Drijfveren, uitdagingen en unieke meerwaarde

Per speler zien we verschillende drijfveren om in te zetten op OAU. De spelers hebben vanuit hun eigen achtergrond ook een meerwaarde om een rol binnen OAU te bekleden. Tegelijkertijd zijn er ook uitdagingen. Op basis van de interviews en een documentenanalyse sommen we de drijfveren, uitdagingen en de meerwaarde voor OAU per speler hieronder op.

#### Het Rijk en RVO nu nog geen prominente rol in sturing en ondersteuning, wel veel potentie

Momenteel spelen het Rijk en de RVO geen prominente rol in de ondersteuning en sturing van OAU. Het Rijk, en specifiek de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en het ministerie van BZK, werken wel aan imagovorming voor verdichting in de bestaande woningvoorraad. Optoppen is daarmee één van de mogelijkheden om meer woningen op een kavel te realiseren zo volgt uit de kamerbrief.<sup>6</sup> De minister refereert naar het onderzoek van Stec Groep (maart 2023) waaruit blijkt dat circa 100.000 woningen toegevoegd kunnen worden met optoppen in Nederland.<sup>7</sup> Het grootste deel hiervan, zo'n twee derde, is te realiseren door meergezinscorporatiewoningen met het bouwjaar van 1965 of later op te toppen.

Tabel 4: Sturend en ondersteunend

Partij	Drijfveer	Uitdaging	Meerwaarde
RVO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Moeten:</b> n.v.t.</li> <li>• <b>Willen:</b> OAU lostrekken en faciliteren vanuit bestaande programma's</li> <li>• <b>Kunnen:</b> bijdragen aan versnelling van woningbouw en in gang zetten van (bouw)processen. Onder andere door inzet op samenwerking.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RVO is overwegend reactief en faciliterend: gemeenten en organisaties benaderen RVO met een vraag. RVO probeert deze zo goed mogelijk te beantwoorden. Veel geleerde lessen worden openbaar gedeeld, zodat andere organisaties ervan kunnen leren.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kennisdeling op zowel inhoud als proces.</li> <li>• Financiële en juridische ondersteuning.</li> <li>• Ondersteuning in processen en meedenken over samenwerkingsverbanden.</li> </ul>
Rijk	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Moeten:</b> behalen woningbouwopgave van 900.000 tot 2030.</li> <li>• <b>Willen:</b> bestaande woningvoorraad beter benutten.</li> <li>• <b>Kunnen:</b> gunstige randvoorwaarden creëren voor OAU.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eerlijk speelveld creëren voor partijen om in te zetten op OAU in Nederland.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Heldere bouwkundige normen voor OAU-woningen, denk aan beoordeling voor nieuwbouw of aanpassing bestaande bouw.</li> <li>• Publiciteit voor OAU (imagoverbetering).</li> </ul>

Bron: Stec Groep, 2023.

<sup>6</sup> Bron: Kamerbrief over het beter benutten van de bestaande woningvoorraad (17 mei 2023).

<sup>7</sup> Uitgangspunt is woningtoevoeging bovenop gebouwen met een woonfunctie.

**Provincie en gemeenten steeds vaker actief in OAU, maar kaderstellende rol mag sterker**

De provincie Zuid-Holland speelt een belangrijke rol in de informatievoorziening en ondersteuning rondom OAU. Gezien de woningbouwopgaven zijn ook gemeenten steeds actiever bezig met de mogelijkheden rondom OAU. Voor beide overheidslagen biedt OAU de kans om de woningbouwopgave te realiseren. Tegelijkertijd zijn er ook uitdagingen. Initiatiefnemers vragen om transparantie en integrale kaders en richtlijnen bij de beoordeling van hun plan. Deze ontbreken veelal nog, hier ligt ook gelijk de grote kans. Gemeenten en provincie kunnen hierin ondersteunen vanuit een kaderstellende rol: andere marktspelers raken in positie als gemeenten de gevraagde helderheid en flexibiliteit bieden.

**Tabel 5: Kaderstellend**

Partij	Drijfveer	Uitdaging	Meerwaarde
<b>Provincie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Moeten:</b> behalen woningbouwopgave tot 2030 zoals volgt uit de Woondeals.</li> <li>• <b>Willen:</b> creëren van bereikbare en vitale steden, dorpen en gemeenschappen.</li> <li>• <b>Willen:</b> aandacht voor duurzaamheid en circulariteit bij OAU.</li> <li>• <b>Kunnen:</b> kaders en randvoorwaarden stellen voor proces en/of product.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Informeren, ondersteunen en enthousiasmeren van partijen in het speelveld van OAU.</li> <li>• Gemeenten aanmoedigen de provinciale parkeernormen te hanteren.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ondersteuning: financieel en capaciteit</li> <li>• Kennisdeling.</li> <li>• Stimuleren conceptontwikkeling.</li> <li>• Publiciteit voor OAU (imagoverbetering).</li> </ul>
<b>Gemeenten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Moeten:</b> behalen woningbouwopgave tot 2030 zoals volgt uit de Woondeals.</li> <li>• <b>Willen:</b> verbetering leefbaarheid en veiligheid.</li> <li>• <b>Willen:</b> doorstroming creëren op de woningmarkt.</li> <li>• <b>Kunnen:</b> kaders en randvoorwaarden stellen voor proces en/of product.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (Bestuurlijk) lef nodig.</li> <li>• Grenzen opzoeken in (planologische) procedures en werkwijze, bijv. door te kruimelen.</li> <li>• Welstandsadvies niet als leidend hanteren, maar als advies.</li> <li>• Parkeerbeleid.</li> <li>• Hoe om te gaan met grondprijzen en erfpacht, specifiek de canon.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stimulerende voorwaarden scheppen voor optoppen.</li> <li>• Transparantie over procedures en beoordelingscriteria.</li> </ul>

Bron: Stec Groep, 2023.

**OAU is één manier om woningen toe te voegen, koppeling met verduurzaming interessant**

De potentie van OAU staat bij een aantal partijen al scherp voor de bril, terwijl andere partijen voorzichtiger zijn. Voor woningcorporaties – met en zonder praktijkervaring – blijkt OAU één van de manieren is om netto woningen toe te voegen. OAU komt daarom het best tot zijn recht als het wordt omarmd als één van de strategieën (ingebed in beleid) om woningen toe te voegen, zo is aangegeven. Institutionele beleggers kunnen ook een rol spelen bij OAU door anticyclisch te ontwikkelen. Verder is het aan de markt om de (niet-)traditionele bouwprocessen rondom OAU verder te ontwikkelen.

**Tabel 6: Uitvoerend**

Partij	Drijfveer	Uitdaging	Meerwaarde
Institutionele beleggers	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Moeten:</b> aansluiting vinden bij ESG-strategie.<sup>8</sup></li> <li>• <b>Willen:</b> koppeling maken tussen OAU en inzet op duurzame gebouwen en gebruik biobased materialen.</li> <li>• <b>Kunnen:</b> opzetten van bouwstromen en/of ketensamenwerking.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Financiële haalbaarheid met eventuele koppeling van opgaven zoals verduurzaming.</li> <li>• Inzicht in kansen van eigen complexen.</li> <li>• Bewoners en omwonenden goed betrekken in een project.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In tijden waarin ontwikkelaars en ontwikkelende aannemers moeite hebben gerealiseerde projecten af te zetten, ontstaan kansen voor institutionele beleggers. Omslaan van de markt stopt ontwikkelingen niet.</li> </ul>
Woningcorporaties	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Moeten:</b> nakomen prestatieafspraken.</li> <li>• <b>Willen:</b> koppeling met aanpak woningen met E, F, G-labels (na 2030 niet meer te verhuren).</li> <li>• <b>Kunnen:</b> betaalbare woningbouw realiseren via OAU en doorstroming van bewoners creëren.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Financiële haalbaarheid met eventuele koppeling van opgaven zoals verduurzaming.</li> <li>• Inzicht in kansen van eigen complexen.</li> <li>• Bewoners en omwonenden goed betrekken in een project.</li> <li>• (Bestuurlijk) lef nodig.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hebben veel bezit dat in potentie geschikt is voor OAU.</li> <li>• Benutten ervaringen uit eerdere (OAU) projecten. Zoals herstructurering, sloop-nieuwbouw, bewonersparticipatie, huurgewenning en herhuisvesting,</li> </ul>
Markt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Moeten:</b> door blijven bouwen in tijden van een tekort aan bouwlocaties.</li> <li>• <b>Kunnen/willen:</b> OAU versnellen door standaardconcepten.</li> <li>• <b>Kunnen/willen:</b> opzetten van bouwstromen en/of ketensamenwerking.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Omdenken en mogelijkheden zien.</li> <li>• Vergt doorontwikkeling (niet-)traditionele bouwprocessen.</li> <li>• Bewoners en omwonenden goed betrekken in een project.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwers en conceptontwikkelaars kunnen corporaties en VvE's bij de hand nemen.</li> <li>• Sleutelrol in versnelling voor modulaire en industriële bouwers.</li> </ul>

Bron: Stec Groep, 2023.

<sup>8</sup> ESG staat voor Environmental, Social en Governance. Het is een strategie die grote bedrijven opstellen zoals Europees beleid voorschrijft.

**Participatie bij OAU is essentieel, net als een duidelijke boodschap**

Bewoners worden betrokken in het proces van OAU, VvE's kunnen ook zelf initiëren. Met ingang van de Omgevingswet wordt de rol van participatie nog sterker. Dit is geen overbodige luxe. Voor bestaande bewoners van een gebouw verandert er iets bij OAU. Tijdige betrokkenheid helpt in het creëren van draagvlak (lees hierover meer in paragraaf 4.7). Een duidelijke boodschap in de communicatie naar bewoners is belangrijk om de ontwikkeling te duiden. Bewoners vragen zich namelijk bij ontwikkelingen vaak af: wat geeft het mij terug ('What's in it for Me?', ofwel WIIFM)? Onduidelijkheid over het doel, de mate van participatie en de te behalen voordelen kan weerstand opwekken en ruis veroorzaken. Bredere voordelen schetsen van een (integrale) aanpak helpt. De input van bewoners zijn namelijk enorm waardevol om plannen aan te scherpen voor een lokale inpassing.

**Tabel 7: Anticiperend en initiërend**

Partij	Drijfveer	Uitdaging	Meerwaarde
Bewoners	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Moeten:</b> instemmingsproces ingaan als eigenaar complex renovatiewerkzaamheden wil uitvoeren.</li> <li>• <b>Kunnen:</b> eigen woning en complex verbeteren/verduurzamen. Mogelijk zelfs verbetering van de buurt/wijk.</li> <li>• <b>Kunnen:</b> kansen vergroten voor doorstroming.</li> <li>• <b>Willen:</b> niet of nauwelijks overlast ervaren van werkzaamheden en nieuwe bewoners.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abstract en vooruit kunnen denken.</li> <li>• WIIFM: "What's in it for me?"</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meedenken in participatietrajecten scherpt plannen voor gewenste omgevings- en woonkwaliteit aan.</li> </ul>
VvE's	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Moeten:</b> complexen onderhouden en verduurzamen.</li> <li>• <b>Kunnen:</b> verbetering van complex (financieel) mogelijk maken met OAU.</li> <li>• <b>Willen:</b> minder servicekosten per particuliere eigenaar.</li> <li>• <b>Willen:</b> overlast voor bewoners beperken.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abstract en vooruit kunnen denken.</li> <li>• WIIFM: "What's in it for me?"</li> <li>• Mensen betrekken bij VvE die eerder minder betrokken waren.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meedenken in participatietrajecten scherpt plannen voor gewenste omgevings- en woonkwaliteit aan.</li> </ul>

Met gebundelde krachten te werk gaan. Gevoel van saamhorigheid. Bron: Stec Groep, 2023.

# 4. Uitdagingen en oplossingsrichtingen



## 4.1 Imago en branding

### Belangrijkste uitdagingen

- **Praktijkvoorbeelden van OAU met conceptueel bouwproces ontbreken tot dusver.**
- **Aangetast imago door negatieve publiciteit of onzekerheid omdat OAU 'nieuw' is.**



### Belangrijkste oplossingsrichtingen

- **Blijvend voorbeeldprojecten delen voor imagoverbetering OAU, ook vanuit traditionele bouw.**
- **Voorbeeldprojecten en informatie over OAU bundelen in een kennisbank.**



#### Blijvend voorbeeldprojecten delen voor imagoverbetering OAU, ook vanuit traditionele bouw

##### **Uitdaging: praktijkvoorbeelden van OAU met conceptueel bouwproces ontbreken tot dusver**

Woningcorporaties in Zuid-Holland zijn op zoek naar goede (gerealiseerde) OAU-voorbeelden van andere woningcorporaties. Met name betaalbare voorbeelden zijn schaars. Daarnaast ontbreken gerealiseerde voorbeelden van OAU middels conceptuele bouw. Dit maakt een aantal gesproken Zuid-Hollandse woningcorporaties huiverig om projecten te concretiseren voor OAU.

Overwegingen worden gemaakt om herstructureringsopgaven of andere geplande maatregelen te prioriteren boven OAU. Corporaties stellen zich daarmee afwachtend op. Tegelijkertijd zijn er ook woningcorporaties die de conceptuele aanpak omarmen. SOR hanteert de BIG5 in eigen beleid en be vraagt conceptueel bouwers voor uitvoering van OAU-plannen (zie kader hieronder). Concrete projecten zitten dus nog in de pijplijn. SOR, net als een aantal andere pioniers binnen conceptuele optop-producten, deelt opgedane kennis hierover breed. Dit is hard nodig om het imago voor OAU bredere bekendheid te geven. OAU wordt zo gemeengoed en een vanzelfsprekende manier om woningen in de bestaande voorraad toe te voegen.



Bron: SOR Rotterdam animatie BIG5.

### De BIG5 van SOR

Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam (SOR) heeft vijf oplossingen bedacht om snel en betaalbaar woningen toe te voegen boven, onder en in de eigen bestaande woningportefeuille. De BIG5 is omarmt in de strategie van SOR (bron: Jaarverslag 2021) en bestaat uit:

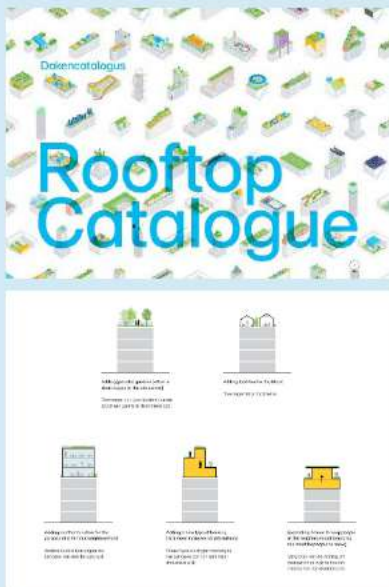
- 1 **Optoppen:** realiseren nieuwbouw op bestaande gebouwen.
- 2 **Woningdelen:** werken aan een aantrekkelijke woonvorm voor ouderen, waarbij bijvoorbeeld een broer en een zus een woning kunnen delen met aanvaardbare financiële gevolgen.
- 3 **(Sloop-)nieuwbouw:** (her)ontwikkeling met nieuwbouw.
- 4 **Woningsplitsing:** woningen splitsen.
- 5 **Ondertoppen:** transformeren van de plinten.

#### Voorbeeldprojecten en informatie over OAU bundelen in een kennisbank

##### **Uitdaging: aangetast imago door negatieve publiciteit of onzekerheid omdat OAU 'nieuw' is**

Huiverigheid door negatieve berichtgeving heeft impact op het imago van OAU. Denk aan de eerste berichtgevingen over de brand in appartementencomplex De Enter aan de Joan

Muyskenweg in Amsterdam (d.d. 3 juni 2023). De brand woedde in de lichtgewicht optopconstructie wat vragen oproep bij initiatiefnemers en woningeigenaren van bestaande optoppingen. Uit onderzoek van de brandweer bleek dat het pand voldeed aan alle eisen en is de brand niet sneller verspreid door de optopconstructie zelf (Bron: Bouwwereld, 2023). De twijfels over de veiligheid van optoppingen moeten met terugwerkende kracht weggenomen worden. Blijvend kennis en informatie delen over OAU en het positieve verhaal vertellen is nodig om OAU een vanzelfsprekendheid te maken. Een oplossing hiervoor is om naast publicatie over voorbeelden (zie bijlage 1), alle bestaande informatie en ontwikkelingen te bundelen in een kennisbank. Deze kennisbank moet dan openbaar beschikbaar zijn voor alle belanghebbenden die meer kennis willen vergaren over de potentie van OAU. De centrale ontsluiting van informatie helpt belanghebbenden om in keuzes over OAU beslagen ten ijs te komen.



## Dakencatalogus van gemeente Rotterdam

De gemeente Rotterdam beschikt over een Dakencatalogus. Want *“Alleen al in Rotterdam ligt 18,5 km<sup>2</sup> aan plat dak te wachten!”*. Via ontwerpend onderzoek zijn verschillende ingrepen op het dak uitgewerkt. Één van de uitwerkingen is de categorisering van vier type ingrepen waarmee volume toegevoegd kan worden op bestaande constructies. Dit zijn:

- 1 De bestaande structuur gebruiken (voorbeeld: Peperklip).
- 2 De bestaande structuur versterken (voorbeeld: Pakhuismeesteren).
- 3 Versteving van de bestaande structuur door een hybride steun naast het gebouw te plaatsen (voorbeeld: Karel Doorman).
- 4 Plaatsing van een volledige secundaire- of tafelconstructie (voorbeeld: Fenix Lofts).

Bron tekst en afbeelding: Dakencatalogus gemeente Rotterdam.



## 4.2 Bouwtechnisch

### Belangrijkste uitdagingen

- Grote verduurzamingsopgave in bestaand corporatiebezit.
- Inzicht in mogelijkheden van (eigen) vastgoed ontbreekt.
- Spanningsveld tussen stroomlijnen van bouwproces en behoud van authentieke uitstraling.
- Inzicht in (minimale) bouwtechnische eisen ontbreekt.
- De toets van conceptuele OAU-woningen aan het Bouwbesluit moet in elke gemeente – bij elk plan – doorlopen worden, terwijl de bouwtechnische kenmerken per conceptuele, standaard OAU-woning niet verschillen.



### Belangrijkste oplossingsrichtingen

- Koppelkans OAU met renovatie en verduurzaming van bestaande (corporatie)voorraad.
- Eigenaren moeten voor OAU inzicht hebben in kenmerken van eigen vastgoed.
- Verschillende ontwerpstrategieën mogelijk in exterieur, ook bij standaardproducten.
- Checklist met minimale/standaard bouwtechnische eisen voor een OAU-woning.
- Eenmalige goedkeuring voor een conceptuele OAU-woning.



#### Koppelkans OAU met renovatie en verduurzaming van bestaande corporatievoorraad

##### Uitdaging: grote verduurzamingsopgave in bestaand corporatiebezit

Naast een grote nieuwbouwopgave is er in Zuid-Holland – net als in de rest van Nederland – een grote verduurzamingsopgave in de bestaande voorraad. Zo mogen woningcorporaties vanaf 2030 bijvoorbeeld geen woningen met E, F en G-labels meer verhuren. Voor een groot deel van de meergezins-corporatiewoningen met een bouwjaar na 1965 is het bouwkundig vaak mogelijk om één of twee woonlagen toe te voegen. Met name voor woningen die ook toe zijn aan renovatie en verduurzaming, is een combinatie met optoppen kansrijk. Het beter benutten van de bestaande voorraad biedt daarmee niet alleen de kans om voldoende woningen te realiseren, maar ook om de leefbaarheid rondom en toekomstbestendigheid van bestaande woningen te verbeteren.

Het is belangrijk om keuzes voor OAU en verduurzaming integraal te maken. Dit omdat er complexen zijn die al verduurzaamd zijn, of waar ingrepen op korte termijn plaatsvinden. Voor deze complexen is OAU mogelijk al een gepasseerd station. Daarnaast zullen er corporaties zijn die acties voor verduurzaming niet willen laten wachten op (bestuurlijke) keuzes rondom OAU. Deze samenhang blijkt ook uit het interview met een Zuid-Hollands woningcorporatie: *“Het zou bouwtechnisch gunstig zijn om optoppen tegelijk op te pakken met verduurzaming. Ontwikkeling en Duurzaamheid zijn echter twee aparte afdelingen binnen onze organisatie. Er is voor gekozen om verduurzaming niet in een vertraging te laten komen. Nu worden soms concessies gedaan in verduurzamings-maatregelen om tegemoet te kunnen komen aan toekomstige woningtoevoegingen op het dak.”* Een oplossingsrichting hiervoor is om no-regret verduurzamingsmaatregelen wel door te laten gaan, denk bijvoorbeeld aan isolatie.

#### Eigenaren moeten voor OAU inzicht hebben in kenmerken van eigen vastgoed

##### Uitdaging: inzicht in mogelijkheden van (eigen) vastgoed ontbreekt

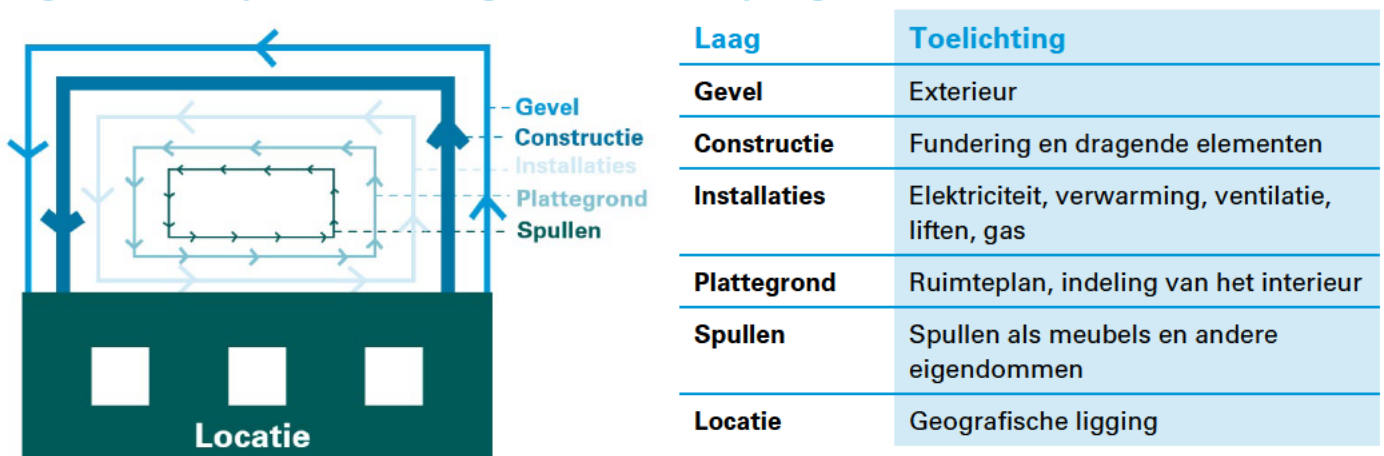
Voor OAU is het van belang dat eigenaren – zoals woningcorporaties en beleggers – goed inzicht hebben in de bouwtechnische kenmerken van hun eigen woningbezit. Het gaat dan onder andere om kenmerken die complexen geschikt maken voor OAU, zoals gegevens over de fundering, maar ook om de koppeling met kansen voor verduurzaming te maken. Uit interviews blijkt dat woningcorporaties deze informatie niet altijd paraat hebben. Het is belangrijk hier inzicht in te krijgen en dit goed te archiveren.

**Verschillende ontwerpstrategieën mogelijk in exterieur, ook bij standaardproducten**

**Uitdaging: spanningsveld tussen stroomlijnen bouwproces en behoud authentieke uitstraling**

Bij gemeenten en woningcorporaties is er vaak angst voor een gemis van authenticiteit zodra er gesproken wordt over standaardwoningen of conceptbouw. Dit geldt ook voor standaardontwerpen voor OAU-woningen. Deze angst lijkt echter ongegrond. Gebouwen, en daarmee ook woningen, bestaan uit verschillende lagen. Standaardisatie kan daarmee op verschillende niveaus plaatsvinden. In een modulair bouwproces worden de constructie en installaties gestandaardiseerd. Dit heeft impact op de plattegrond. In de vormgeving van het exterieur (de gevel) zijn vaak verschillende keuzemogelijkheden. Onderstaand figuur toont de verschillende lagen van een woning. De dikte van de lijnen laat de aanpasbaarheid van elke laag zien, benaderd vanuit de levensduur en woonbehoeften. De gevel heeft een relatief dünnere lijn vergeleken met de constructie. Dit betekent dat aanpassingen vooraf en in de toekomst veelal goed mogelijk zijn.

**Figuur 9: De aanpasbaarheid van gebouwen in zes tijdslagen**



Bron: Brand, 'What happens after they're built' (1994). Bewerking Stec Groep, 2023.

Ook voor de invulling van plinten zijn verschillende opties mogelijk. Niet alleen voor woningbouw, maar ook om de leefbaarheid te verbeteren. Een Zuid-Hollandse gemeente zei hierover het volgende: *“Veel kansen liggen in de ontsluiting van de plint en daarmee de versterking van de levendigheid op straat. Een goed concept staat in verbinding met de wijk en heeft positieve impact op de leefbaarheid.”* Genoemde invullingen van de plinten tijdens de interviews zijn: zorgvoorzieningen, een plek om te ontmoeten en een gedeelde stalling voor fietsen of andere vervoersmiddelen. De plint kan voor zowel de gebouweigenaren als de buurt toegankelijk zijn. Juist het benutten van de plint voor een buurtfunctie geeft iets terug aan de omgeving, zo is ook meerdere keren benoemd in de interviews door centrale spelers.

**Checklist met minimale/standaard bouwtechnische eisen voor een OAU-woning**

**Uitdaging: inzicht in (minimale) bouwtechnische eisen ontbreekt**

Verschillende geïnterviewden zouden het prettig vinden eenduidige (minimale/standaard) bouwtechnische eisen voor een optop-woning te volgen. Een checklist met richtlijnen helpt hierbij. Deze richtlijnen kunnen gaan over de optop-woning en de typologie van de bestaande bouw. Zo geeft een woningcorporatie aan: *“Het zou prettig zijn als het aan de voorkant voor instructeurs duidelijk is waaraan een bestaand complex moet voldoen om optoppen mogelijk te maken.”* Een dergelijk handvat kan bijdragen aan het treffen van de juiste minimale maatregelen voor bijvoorbeeld brandwerendheid en geluidwerendheid. De tabel op de volgende pagina toont een voorzet voor deze richtlijnen. In het opstellen ervan kan het Rijk een bijdrage leveren door landelijk een gelijk speelveld te creëren. Ook provincie of gemeenten kunnen deze rol

(gedeeltelijk) oppakken. Handboek voor technische en financiële haalbaarheid is hiervoor het middel.

Alle gesprekspartners geven aan dat het handboek voor technische en financiële haalbaarheid kan helpen om met (constructieve) differentiatie in de bestaande bouw om te gaan. Aangeraden is om dit door een technisch expert te laten opstellen. Een voorzet op grote lijnen is gedaan door een conceptueel bouwer in de interviews:

- Op gebouwen met een bouwjaar vanaf 1965 en die vier lagen hoog zijn, kan over het algemeen ten minste één laag toegevoegd worden op het dak.
- Met woongebouwen van twee lagen moet voorzichtig omgegaan worden. Constructief is hier vaak geen overwaarde en is optoppen met een gestandaardiseerd frame lastiger.
- Bij een galerij- of portiekflat met een houten dak is optoppen complexer. Het dak moet namelijk vervangen worden in verband met draagkracht en brandwerendheid.

Voor bepaalde architectuur en/of gebouwen werkt een handreiking goed, maar voor een deel van de complexen is het zeer projectspecifiek, zowel in wensen als eisen. Galerijflats uit de jaren zestig en zeventig lenen zich het best voor richtlijnen. Sommige typen portieketageflats lenen zich ook voor standaardoplossingen. Of standaardisering bij portieketageflats mogelijk is hangt deels af of (en zo ja hoe) een lift geplaatst wordt. Voor andere panden ligt dat lastiger. Dan gaat het meer om kaders of een menukaart te creëren. Passend bij het project of type bestaande bouw kan dan informatie opgehaald worden uit deze voorbeeld kaders of menukaart.

**Tabel 8: Bouweisen en de te nemen maatregelen bij het optoppen van woningen**

Eisen	Maatregelen
<b>Brandwerendheid</b>	Maatregelen om woning minstens 60 minuten brandwerend te maken: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Scheidende wanden, vloeren en plafonds, trappen, doorvoeringen van leidingen, schachten en kanalen.</li> <li>• Brandwerend materiaalgebruik in de hele woning.</li> </ul>
<b>Geluidwerendheid</b>	Maatregelen om woning ten minste 3db extra geluidswerend te maken (ten opzichte van bestaande situatie): <ul style="list-style-type: none"> <li>• Scheidende wanden, vloeren, plafonds, trappen, doorvoeringen van leidingen, schachten en kanalen.</li> </ul>
<b>Installaties</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektrische-, gas- en waterleiding installaties dienen volledig van elkaar gescheiden te worden en apart afsluitbaar te zijn.</li> <li>• Installaties moeten voldoen aan de model NEN-aansluitvoorwaarden</li> <li>• (Elektrische) installaties van de nieuwe woning dienen opnieuw gekeurd te worden door gecertificeerde installatiebedrijven. Bij de waterleiding installatie is een nieuwe keuring niet nodig.</li> <li>• Bij optoppen op appartementsgebouwen loopt men er vaak tegenaan dat zich op het bestaande dak veel leidingen en dak ventilatoren bevinden, hetgeen optoppen complexer en dus duurder maakt.</li> <li>• Bij optoppen is naast verwarmen verkoelen waarschijnlijk een groter aandachtspunt: de woningen worden op daken toegevoegd, en worden daarom snel warm. Dit vergt vooral installatietechnisch extra aandacht.</li> </ul>
<b>Riolering</b>	In goede staat, binnen en buiten de woning(en).
<b>Telefoon- en kabelaansluiting</b>	Aparte telefoon- en kabelaansluitingen realiseren. De aansluitingen mogen uitkomen in de afzonderlijke meterkasten. Daarnaast moet er

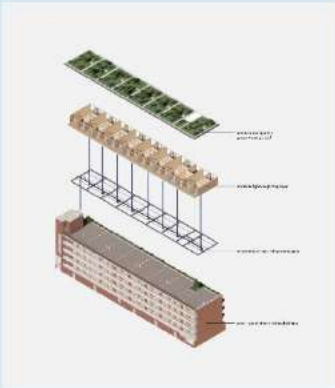
	vanuit beide meterkasten een loze leiding naar de woonkamers zijn waarin toekomstige bewoners hun kabels door kunnen voeren.
<b>Schilderwerk</b>	Het buitenschilderwerk van hout-, beton-, staalwerk en steen / pleisterlagen dient in goede staat te zijn zodat de vochtwerendheid en de sterkte van het pand gewaarborgd is en lekkage voorkomen wordt.
<b>Onderhoud buitenzijde</b>	Alle kozijnen, ramen en deuren in de gevels en daken in goede staat, gangbaar en afsluitbaar. Met minimale sluitmaat van 6 tot 7 mm aan de onderzijde van ramen en deuren.
<b>Ventilatie woonkamer en slaapkamer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afsluitbare ventilatieopeningen in de gevels hebben van minimaal 8,4 cm<sup>2</sup> per m<sup>2</sup> vloeroppervlak.</li> <li>• Ventilatie openingen van minimaal 84 cm<sup>2</sup> en maximaal 1,80 m boven de vloer.</li> </ul>
<b>Keuken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keuken met een verticaal kanaal voor luchtafvoer gerealiseerd worden: een naar buiten gericht kanaal van minimaal 160 mm diameter, of mechanische ventilatie met een capaciteit van 21 dm<sup>3</sup> per seconde.</li> <li>• Keuken moet deze tenminste 5 m<sup>2</sup> ruimte bevatten voor het plaatsen van keukenapparatuur en aansluitingen op de koud- en warmwaterleiding en op de riolering.</li> </ul>
<b>WC en badkamer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• WC van minimaal 0,8 m<sup>2</sup> en badkamer van minimaal 1,28 m<sup>2</sup> met waterdichte vloer, toilet, aansluiting op water en riolering en een lucht toe- en afvoeropening van tenminste 84 cm<sup>2</sup> of verticaal uitmondend kanaal of mechanische afzuiginstallatie (capaciteit minimaal 7dm<sup>3</sup> per seconde) hebben.</li> <li>• Eigen plaats hebben waar de wasmachine geplaatst kan worden. Als deze zich bevindt in de badkamer dient de badkamer 1 m<sup>2</sup> groter te zijn dan de standaard minimum oppervlakte van 1,28 m<sup>2</sup>. Bij de opstelplaats van de wasmachine moet een riolerings-, water- en elektra aansluiting zijn.</li> </ul>

Bron: Stec Groep, 2023. Geciteerd uit het rapport 'De potentie van splitsen en optoppen' in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

### **Enmalige goedkeuring voor een modulaire OAU-woning volgens nieuwbouweisen Bouwbesluit**

**Uitdaging: de toets van conceptuele OAU-woningen aan het Bouwbesluit moet in elke gemeente, bij elk plan, doorlopen worden, terwijl de conceptuele woning in de standaardvorm bouwtechnisch niet verandert.**

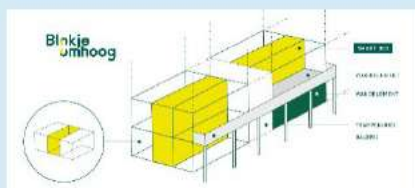
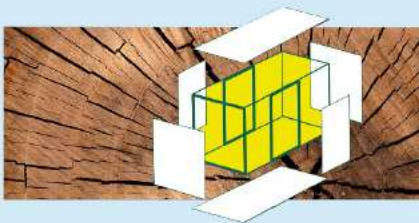
Een sterk gewenste stap verder dan een checklist met bouwtechnische richtlijnen is het eenmalig certificeren van optop-woningen. Hierover wordt al een lobby gevoerd in de industriële en conceptuele bouwwereld, maar zou ook voor optop-woningen wenselijk zijn, zo geven conceptontwikkelaars en beleggers aan. Specifiek voor conceptuele fabrieksmatige bouw is een landelijk technische afhandeling op de beoordeling van de woning wenselijk. Zo hoeft de geschiktheid van de woning niet per gemeente – per plan – getoetst te worden op het Bouwbesluit. Een eenmalige goedkeuring is aangegeven door conceptueel bouwers en gemeenten als oplossing voor capaciteitsproblemen bij planbeoordelingen. Om kwaliteit te waarborgen adviseren we een verplichte toetsing van optop-woningen aan de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit. Dit neemt de ruis weg die bestaat over de technische definitie van een optop-woning. De onduidelijkheid of een optop-woning aan nieuwbouw- of transformatie eisen moet voldoen, is daarmee gelijk weggenomen.



## De intermediair van BuurtBoost (VORM)

Een van de grote bouwtechnische uitdagingen bij OAU is de aansluiting van een nieuwe woning bovenop de bestaande structuren. Denk bijvoorbeeld aan het door laten lopen van het leidingwerk. BuurtBoost (initiatief van VORM) heeft hiervoor een oplossing ontwikkeld: de intermediair. Dit is een laag die – als een soort kruipruimte – tussen het bestaande complex en de OAU-woning wordt geplaatst. De intermediair is een stalen frame waarbij de krachten afsteunen op de dragende wanden. In deze kruipruimte kan nieuw leidingwerk aangesloten worden op bestaand leidingwerk. Het dak blijft veelal in tact. De optopper krijgt zo een eigen vloerveld. Naast ontwerp en uitvoering biedt BuurtBoost een integrale aanpak aan voor OAU: van haalbaarheidsstudie tot uitvoering en bewonersparticipatie.

Bron afbeelding: website BurtonHamfelt, 2023.



## ‘Blokje Omhoog’ van Dura Vermeer

Dura Vermeer ziet net als BuurtBoost de mogelijkheden van woningtoevoeging door conceptuele bouw. Dit is meer dan een ‘blokje op’ stelt Dura Vermeer. Een integrale benadering is nodig om alle aspecten, van bouwkundig tot bewonerscommunicatie en wijkparticipatie, in elkaar te laten schuiven als een puzzel. Dura Vermeer hanteert een hiervoor het volgende stappenplan:

- 1 **Scannen:** Haalbaarheidsscan voor potentie van optoppen op gebouwniveau.
- 2 **Verdiepen:** Verdiepend onderzoek onder bewoners. Ook wordt aandacht besteed aan de omgeving, regelgeving (parkeernormen) en installaties.
- 3 **Plannen:** Ontwerpen van plan met conceptuele woningen bestaande uit een slimme kern (de ‘smart box’), modulaire elementen in de schil en een connector waar alle aansluitingen samenkomen. De connector creëert net als de intermediair van BuurtBoost een soort kruipruimte waar leidingwerk tussen de bestaande bouw en de slimme kern verbonden wordt.
- 4 **Produceren:** Conceptuele bouw en uitvoering op locatie.

Bron tekst en afbeelding: Website Dura Vermeer en publicatie ‘Blokje op’.

### Huisnummers geen probleem bij woningtoevoegingen boven panden met woonfunctie

#### Mythe: huisnummers aanvragen is lastig bij OAU

Geïnterviewden geven aan dat woningtoevoegingen niet per definitie problemen met huisnummers opleveren. Bij een vergunningsbesluit krijgt een woning automatisch een huisnummer, zo is aangegeven in de interviews. Bij panden met een functie anders dan wonen is er wel sprake van complexiteit. Denk aan woningen boven industriepanden.

## 4.3 Beleidsmatig

### Belangrijkste uitdagingen

- Om van OAU-plannen een project te maken, moet de interne organisatie nog te vaak overtuigd worden.
- Welstand wordt vaak als leidend gezien, in plaats van als advies.
- Parkeernormen zijn groot knelpunt voor OAU-projecten.
- Lengte van procedures staat niet altijd in verhouding tot omvang project (relatief klein).



### Belangrijkste oplossingsrichtingen

- Bestuurlijk draagvlak en intern gedragen visie.
- Stel (samen) duidelijke kaders vooraf en houd hieraan vast.
- Inzicht in de verschillende parkeeroplossingen, waaronder verlaging van parkeernorm waar dat kan.
- Eén lijn in beoordeling OAU-plannen en doorlopen van procedures.
- Doorlooptijd verkorten door inzet van de kruimelregeling.



#### Bestuurlijk draagvlak en intern gedragen visie

**Uitdaging: om van OAU-plannen een project te maken, moet de interne organisatie nog te vaak overtuigd worden**

Een van de belangrijkste kansen voor realisatie van woningbouw zit in het creëren van meer duidelijkheid. Zowel op planniveau, maar ook als visie op gemeenteniveau. Verschillende ontwikkelingen en crisissen vragen om een ruimtelijke oplossing. Denk aan meer ruimte voor woningbouw, voor economische functies, voor opwekken van duurzame energie, maar ook juist voor voldoende groen en water om hittestress in het bebouwd gebied te voorkomen. OAU is een kans om verschillende van deze ruimtelijke opgaven samen aan te pakken. Het toevoegen van woningen in bestaand gebied kan hierdoor gepaard gaan met een verbetering en verduurzaming van bestaand vastgoed. Voordat gemeenten (ambtelijk) snel en voortvarend aan de slag kunnen met realisatie van OAU is het belangrijk om bestuurlijk draagvlak en visie te hebben. Breng daarom in kaart waar woningbouw via OAU voorstelbaar is – en onder welke voorwaarden – en waar absoluut niet. Om OAU tot een succes te maken is bestuurlijk draagvlak en een gedragen visie een belangrijk vetrekpunt.

Eén van de belangrijkste versnellers voor woningbouw is werken met een gemandateerde ontwikkelingsorganisatie. Dit geldt zeker ook voor OAU-projecten, juist omdat die bestuurlijke visie op dit thema zo belangrijk is. Zodra de bestuurlijke visie en kaders duidelijk zijn kan voor verdere invulling van plannen mandatering van gemeenteraad naar het college en bestuurlijk opdrachtgever plaatsvinden. Vervolgens kan de bestuurlijk opdrachtgever op een spreekwoordelijke tandem het mandaat doorgeven aan een ambtelijk projectleider die keuzes mag maken. Dit gaat verder dan een projectleider als ‘doorgeefluik’ naar bestuurders, maar met echte doorzettingsmacht. Hierdoor kunnen keuzes sneller gemaakt worden. Zeker voor OAU-projecten is dit belangrijk omdat pionieren vraagt om het durven maken van keuzes. Het is belangrijk om deze werkwijze ook te borgen met het college en de gemeenteraad.

Het hebben van bestuurlijk draagvlak en een visie is van even groot belang voor woningcorporaties. Met bestuurlijk draagvlak en een gedragen visie worden OAU-projecten uitvoerbaar, hiervoor is het BIG5-beleid van SOR (zie kader in paragraaf 4.1).

### Stel (samen) duidelijke kaders vooraf en houd hieraan vast

#### **Uitdaging: welstand wordt vaak als leidend gezien, in plaats van als advies**

Naast vastleggen van bestuurlijke ambities voor OAU op gemeenteniveau is bepalen van kaders voor projecten belangrijk om snelheid in planontwikkeling te behouden. Ervaring leert dat bij heldere kaders vaak voldoende mogelijkheden bestaan voor een passende invulling, zeker bij grotere locaties. Hierbij is het belangrijk om niet alles aan de voorkant dicht te willen timmeren. Kaders moeten voldoende ruimte bieden om ook een (creatieve) invulling mogelijk te maken. Zo geeft een Zuid-Hollandse woningcorporatie aan: *“Woningen die we optoppen moeten betaalbaar zijn, een bijdrage leveren aan de nodige verduurzaming, klimaatbestendig zijn en je wilt idealiter ook sociale voorzieningen creëren. Naast een flexibele parkeernorm zijn dus andere creatieve oplossingen nodig om deze stapeling van ambities vorm te geven.”*

Bij kaders voor OAU kan onderscheid gemaakt worden tussen projectspecifieke en projectoverstijgende kaders. Voor deze laatste categorie kunnen de eerdergenoemde standardeisen voor optop-woningen goed van pas komen, evenals richtlijnen voor parkeren (zie hierna). Voor project specifieke kaders is het belangrijk om gezamenlijk te bepalen welke beleidsambities het belangrijkste zijn. Vervolgens houden partijen hieraan vast. Dit is nodig om herhaaldelijke onderhandelingsrondes – zowel intern bij gemeenten als met initiatiefnemers – te voorkomen. Bijvoorbeeld: kies als organisatie overstijgend projectteam samen twee of drie beleidsambities waarop het OAU-plan moet excelleren. Op de overige beleidsvelden mag het plan voldoende scoren. Denk bijvoorbeeld aan extra betaalbare woningen, het mogelijk maken van doorstroming van ouderen, of een positieve bijdrage aan klimaatadaptatie.

## Doorstroming mogelijk maken met OAU

Verschillende woningcorporaties en beleggers willen met OAU actief doorstroming in hun bezit bevorderen. Het aanpakken van de bestaande woningvoorraad kan een flinke kostenpost zijn. Als hiermee doorstroming gefaciliteerd kan worden, dan kunnen oudere huishoudens doorstromen en komen grotere woningen vrij voor bijvoorbeeld gezinnen. Zo kan OAU bijdragen aan meerdere doelstellingen. Partijen kunnen hier zelf een rol in spelen door voorkeursregelingen in te stellen. Maar ook overheden kunnen bijdragen aan de positionering van OAU op dit vlak.

Belangrijk is daarnaast de afweging hoe om te gaan met welstand. In principe is welstand een richtinggevend advies, maar ontwikkelende partijen merken op dat gemeenten dit vaak als leidend zien. Dit terwijl de afgesproken kaders eigenlijk leidend zouden moeten zijn. Woningcorporaties geven aan dat zij ook willen dat de optop-woningen er architectonisch mooi uitzien. Overweeg als gemeente hier dan ook flexibeler mee om te gaan. Toevoegen van woningen is immers ook in gemeentelijk belang, zeker als ze binnen de leidende kaders passen. Denk aan het actualiseren van het Welstandsbeleid. Belangrijk is dat deze kaders vooraf bepaald worden en niet tussentijds wijzigen. Op die manier is voor alle partijen het speelveld duidelijk. Zo kan de gemeente haar kaderstellende rol vervullen en krijgen initiatiefnemers ruimte om een haalbare invulling te vinden.

### Inzicht in de verschillende parkeeroplossingen, waaronder verlaging van parkeernorm

#### **Uitdaging: parkeernormen zijn groot knelpunt voor OAU-projecten**

Tijdens de interviews was parkeren een van de meest genoemde knelpunten voor OAU. Het toevoegen van woningen in bestaand bebouwd gebied verhoogt de druk op de openbare ruimte, waaronder parkeren. Een belangrijk verschil met andere binnenstedelijke ontwikkelingen is dat de openbare ruimte bij OAU beperkt aangepakt wordt. Parkeeroplossingen realiseren op eigen

terrein of in ondergrondse parkeergarages behoort hier vaak niet tot de mogelijkheden. Dit verhoogt de parkeerdruk in het openbaar gebied en vraagt om slimme oplossingen. Voor een goede parkeeroplossing zijn een aantal zaken relevant:

- gereguleerd/betaald parkeren of niet;
- de geldende parkeernorm;
- de actuele parkeerdruk;
- de beoogde doelgroep.

Het makkelijkst is om aan de bewoners van de OAU woningen geen parkeervergunning te verlenen. Dit is mogelijk in bijvoorbeeld Rotterdam. Er zijn namelijk doelgroepen die vaak geen auto bezitten, zoals studenten, jongeren en ouderen. Zo geeft een Rotterdamse woningcorporatie aan: *“Voor bepaalde doelgroepen zijn parkeerplaatsen niet zo essentieel. Het huisvesten van deze doelgroepen zal dan mogelijk een beperkt gevolg hebben voor het aantal benodigde parkeerplaatsen in een buurt.”* Anders moet gekeken worden naar parkeren in het omliggend gebied of naar vernieuwende mobiliteitsoplossingen, zoals een mobiliteitshub om de OV-bereikbaarheid en connectiviteit te verbeteren.

In de praktijk blijkt vaak dat er een verschil is tussen geldende parkeernormen en het daadwerkelijke autobezit in een buurt. In gesprekken tussen initiatiefnemers en gemeenten kan de link <https://www.passendeparkeernorm.nl/#1> helpen, zo noemt de provincie Zuid-Holland. De provincie heeft parkeerbeleid vastgesteld met een norm van maximaal 0,7 per sociale woning en maximaal 0,7 per woning in stationsomgeving. Hiervan kan de gemeente afwijken als het eigen beleid en goede data inzichtelijk maakt. Zo is in de gemeente Capelle aan den IJssel vrij parkeren nu de norm met enkele gereguleerde zones.

## Parkeerbeleid woningsplitsing gemeente Nijmegen

In de gemeente Nijmegen krijgen pandeigenaren die een woning willen splitsen in gebieden met betaald parkeren meer ruimte voor parkeren. In deze gebieden geldt dat voor een gesplitste woningen per bewoner één parkeervergunning aangevraagd kan worden. Per pand worden maximaal vijf parkeervergunningen vergeven. Het centrum is uitgezonderd van deze verruiming. Daar blijft het maximum van één bewonersvergunning voor parkeren per adres(sengroep) in hetzelfde pand bestaan. Dit vanwege de zeer schaarse ruimte in het centrum en de vele alternatieve vervoerswijzen, zoals de fiets of het openbaar vervoer.

### Eén lijn in beoordeling OAU-plannen en doorlopen van procedures

**Uitdaging: lengte van procedures staat niet altijd in verhouding tot omvang project (relatief klein)**

De ruimtelijk-planologische beoordeling van OAU-plannen is voor veel gemeenten nog incidenteel aan de orde en kan daardoor relatief lang duren. Dit kan versneld worden door aan de voorkant richtlijnen op te stellen voor standaardproducten (zie hierboven), maar ook door processen en procedures te standaardiseren. Dit kan veel tijd en ambtelijke capaciteit schelen.

Standaardisering is zowel mogelijk in het daadwerkelijk opstellen van het bestemmingsplan als in de toetsing daarvan. Hieronder werken we twee versnellingsopties uit:

- **Maak gebruik van formats en gestandaardiseerde passages.** Denk bijvoorbeeld aan een basislijst met planregels voor OAU. Deze lijst met regels hoeft dan niet voor ieder bestemmingsplan opnieuw bedacht te worden. De lijst kan telkens opnieuw gebruikt worden en aangevuld en/of aangepast worden voor dat bestemmingsplan met die specifieke ontwikkeling. Wanneer een gemeente beschikt over een standaardopzet voor een OAU



bestemmingsplan en de planregels wordt het opstellen van een bestemmingsplan meer een invuloefening. Dit kan ook makkelijker uitbesteed worden aan de initiatiefnemer of een ander extern bestemmingsplanbureau. Overweeg te werken met (vooraf) geselecteerde bureaus waar gemeente en initiatiefnemer op kunnen vertrouwen. Het is belangrijk dat gemeenten hierover vooraf een raamcontract opstellen.

- **Leg niet-locatie gebonden eisen vast en vereenvoudig de toetsingsprocedure voor standaard optop-woningen.** Nu moet voor ieder afzonderlijk woningbouwplan dat gerealiseerd wordt een vergunning worden aangevraagd. Wanneer een gemeente werkt met gestandaardiseerde bundels en bouwstromen, kan de toetsingsprocedure lichter en gericht uitgevoerd worden. Er is dan namelijk maar één programma van eisen nodig voor een groot aantal optop-woningen. Door dit programma van eisen op te nemen in een toetsingssysteem, kan het vergunningenproces sneller en efficiënter ingericht worden. Voor woningen die voldoen aan deze eisen hoeft dan namelijk geen vergunning meer aangevraagd te worden. In dat soort projecten hoeft de gemeente alleen nog te toetsen op locatie gebonden eisen, mits het modulaire optop-concept als product al eenmalig goedgekeurd is.

Het proces van vergunningverlening zou daarnaast nog meer kunnen versnellen door opstellen en toepassen van een landelijke richtlijn OAU. Onderdeel van de richtlijn zou kunnen zijn:

- Wanneer kruimelregeling gebruiken en wanneer niet.
- Eisen vanuit het bouwbesluit en richtlijnen OAU-woning (zie 2.1).
- Leidraad voor parkeren (normen, vergunningen, etc.).
- Criteria voor quickscans wat betreft constructief onderzoek standaardiseren (zie 4.2)

## Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen

De Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) heeft als doel de bouwkwaliteit te verbeteren en introduceert de onafhankelijke kwaliteitsborger. Deze kwaliteitsborger controleert of een gebouw voldoet aan de wettelijke technische eisen. Dit doen zij tijdens het ontwerp en op de bouwplaats. De toets vooraf op de bouwplannen wordt vervangen door deze toets in de praktijk. Door de Wkb verandert de rol van gemeenten tijdens het bouwproces. Het toetsen van bouwplannen en het houden van toezicht op de uitvoering vervalt. Wel blijft de gemeente het bevoegd gezag en moet de veiligheid van de directe omgeving van een bouwplan met de gemeente worden afgestemd. Daarnaast controleert de gemeente in het nieuwe stelsel of een kwaliteitsborger gerechtigd is een bouwplan te controleren (bron: Aedes).

### Doorlooptijd verkorten door inzet van de kruimelregeling

**Uitdaging: lengte van procedures staat niet altijd in verhouding tot omvang project (relatief klein)**

Uit interviews blijkt dat verschillende gemeenten al gebruik maken van de kruimelregeling om OAU mogelijk te maken. Dit kan de doorlooptijd significant verkorten. Ter indicatie: bij een regulier traject (met nieuw bestemmingsplan) is de doorlooptijd van planontwikkeling ongeveer 7 tot 10 jaar. Dit is de periode van eerste idee tot oplevering van de woning. Bij optoppen via de kruimelregeling kan dit veel sneller: de vergunningprocedure heeft dan een doorlooptijd van 8 weken. Zo kan vanaf het eerste initiatief binnen twee jaar gestart worden met bouwen. Hiervan duurt het aanvragen van de omgevingsvergunning ongeveer een jaar (inclusief vooroverleg) en daarnaast is nog een jaar nodig voor het ontwerp en de participatie.

Gemeenten kunnen nu op grond van de kruimelregeling in veel gevallen medewerking verlenen aan OAU<sup>9</sup><sup>10</sup>. De kruimelregeling is vooral toepasbaar als de toegevoegde massa niet te groot is, anders is een buitenplanse bestemmingswijzing nodig. Hoewel vaste criteria in jurisprudentie nog ontbreken lijkt toepassen van de kruimelregeling voor OAU altijd mogelijk bij toevoeging van maximaal 25% extra bvo. Zodra er sprake is van een verdubbeling van bvo wordt het lastiger om dit passend te maken binnen de kruimelregeling.

## Sneller kruimelen met programma voor OAU-woningen

De gemeente Rotterdam ziet een oplossing voor publiekrechtelijke versnelling door intern een programma op te stellen voor gebruik van de kruimelregeling voor plannen met kant-en-klare optopproducten. Voorkeur bestaat voor de kruimelregeling omdat dit een beperkte inzet van de gemeente vraagt. Inzet voor vergunningverlening is dan nog wel nodig.

De Omgevingswet biedt straks kansen voor meer maatwerk in wet- en regelgeving rondom OAU. Dan is immers de reguliere procedure standaard van toepassing op een afwijkingsprocedure en bestaat er dus geen reden meer om een kruimelgevallenlijst toe te passen (artikel 16.65 Omgevingswet en artikel 10.24 Omgevingsbesluit). De mogelijkheden die de gemeente nu heeft op basis van de kruimelregeling blijven gewoon bestaan en worden uitgebreid met alles wat onder de WRO nog met een uitgebreide procedure gebeurt. De invoering van de Omgevingswet leidt dus tot vereenvoudiging van procedures voor een 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit', waaronder optoppen, aanplakken en uitplinten vallen. Kanttekening hierbij is dat de gemeente ook een uitgebreide procedure van toepassing kan verklaren (art 16.65 Omgevingswet) en het dus zelf ingewikkeld kan maken om een vergunning te krijgen voor optoppen.

---

<sup>9</sup> Een omgevingsvergunning kan worden verleend op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor). In dit besluit worden categorieën van gevallen aangegeven waarmee met een eenvoudige procedure een omgevingsvergunning kan worden verleend. In artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is de kruimellijst opgenomen. Op deze lijst staan situaties om voor een concreet project van het bestemmingsplan af te wijken. Zo is een kruimelvergunning bijvoorbeeld mogelijk bij een dakterras, balkon, een bouwwerk (geen gebouw) van max. 10 meter en een oppervlakte onder 50m<sup>2</sup>. Dit betekent dat voor het gebruik van gebouwen en het aansluitend terrein in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning kan worden verleend, als geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. Dit geldt slechts voor gebruik van gebouwen binnen de bebouwde kom. Bij de toepassing van een kruimelgeval (artikel 4 bijlage II Bor) mag het aantal woningen niet toenemen (artikel 5 van bijlage II Bor). De toepassing van artikel 4 lid 9 en lid 11 van bijlage II Bor kan worden benut om een uitzondering te maken op artikel 5: daarmee mag het aantal woningen wel toenemen. Jurisprudentie laat verder zien dat het niet relevant of het aantal woningen gelijk blijft volgens de feitelijke situatie maar of het aantal woningen gelijk blijft naar de bebouwingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

<sup>10</sup> 27 maart 2013 ECLI NL RVS 2013 BZ 7446

## 4.4 Procesmatig

### Belangrijkste uitdagingen

- Eenduidige spelregels of kaders voor OAU ontbreken.
- Partijen (zoals eigenaren en bouwers) weten elkaar nog niet altijd te vinden.
- Massa maken is nodig om betaalbare producten te kunnen leveren.
- Gemeenten worden bij OAU-initiatieven op verschillende wijze betrokken.
- Gemeenten hanteren verschillende processen/procedures.
- Visie vanuit gemeente op OAU-initiatieven vaak onduidelijk voor initiatiefnemers.



### Belangrijkste oplossingsrichtingen

- Handboek met spelregels en rollen.
- Verbinder of aanspreekpunt aanwijzen die de centrale spelers in positie zet om tot uitvoering van OAU-projecten te komen.
- Ketensamenwerking door gestandaardiseerde bouwstroom.
- Integreer intake- en omgevingstafels nu al (als pilot) in de gemeentelijke werkwijze.
- Parallele planning om initiatieffase OAU-projecten te verkorten.
- Ruimtelijk kader of kansenkaart met eisen en kansen voor OAU.



### Handboek met spelregels en rollen

#### Uitdaging: eenduidige spelregels of kaders voor OAU ontbreken

Zowel gemeenten als ontwikkelende partijen geven aan dat het prettig is als er een soort (dynamisch) handboek of stappenplan voor OAU bestaat. Denk dan aan de wijze waarop processen worden doorlopen, wie op welk moment aanhaakt en wat ieders rol is. Hierin kan nog onderscheid gemaakt worden in type en omvang van de ontwikkeling, alsook de schaal van het gebied.

Uit interviews blijkt dat de volgende aspecten een rol moeten krijgen in het handboek:

- **Definitie:** Wat is OAU? Welke typologieën zijn te onderscheiden?
- **Koppelkansen:** Voor welk vastgoed is OAU kansrijk? Bijvoorbeeld vanuit de verduurzamingsopgave, geclusterd bezit of urgentie vanuit leefbaarheidssoogpunt.
- **Planologisch:** Wat zijn de te doorlopen (bestemmingsplan)procedures? Wanneer kruimelregeling inzetten? Bij voorkeur dezelfde procedures bij alle gemeenten (Zuid-Holland).
- **Rolverdeling:** Wie is nodig? Op welk moment? Vanuit welke rol? Denk aan:
  - a *Gemeente:* beheert openbare ruimte, kan grondeigenaar zijn, toetst op kaders.
  - b *Woningcorporatie/belegger/VvE:* eigenaar/beheerder vastgoed, initiatiefnemer.
  - c *Ontwikkelaar/bouwer:* levert producten, ketensamenwerking/bouwstroom.
  - d *RVO:* expertise bieden op inhoud en proces/samenwerking.
- **Participatie:** Hoe kan draagvlak bij bewoners gecreëerd worden?
- **Strategische visie:** opstellen van een document bij nieuwe ontwikkelingen om neuzen dezelfde richting op te krijgen. Dus een plan maken, visie opstellen en processtappen uitwerken.
- **Basis procesarchitectuur:** Hoe zorgen dat mijlpalen (tussen organisaties) goed op elkaar afgestemd worden?
- Voor het opstellen van een handboek zien partijen een belangrijke rol voor de provincie (of het Rijk) om de spelregels voor OAU uniform te maken op provinciale (of zelfs landelijke) schaal.

### Ketensamenwerking door gestandaardiseerde bouwstroom

#### **Uitdaging: massa maken is nodig om betaalbare producten te kunnen leveren**

Zet in op ketensamenwerking en organiseer woningbouw voor OAU in een (gestandaardiseerde) bouwstroom vanuit gezamenlijk opdrachtgeverschap vanuit onder andere gemeente(n), corporaties, beleggers en aannemers. Zo kan sneller, slimmer en goedkoper gebouwd worden. Benut hiervoor vaker conceptueel bouwen als een alternatief voor traditioneel bouwen. Bij conceptueel bouwen biedt de bouwer een aantal herhaalbare en flexibele bouwoplossingen aan waaruit de klant kan kiezen. Door te werken met concepten kan het hele ontwikkel- en bouwproces efficiënter en effectiever uitgevoerd worden. Dit gaat sneller in de realisatiefase en procedurefase, maar ook aan de voorkant leidt dit tot versnelling.

Door conceptueel bouwen te combineren met een bouwstroom – en dus de hele bouwstroom te benaderen als één bouwproject – is er maar één programma van eisen nodig voor een groot aantal woningen. Hiermee wordt het bouw-, afstemmings- en vergunningenproces makkelijker en dus sneller. Het is daarbij belangrijk om aan de voorkant outputgericht te formuleren wat vanuit de gemeente(n) nodig en wenselijk is. Deze hoeft vervolgens alleen te toetsen of het initiatief aan deze eisen voldoet.<sup>11</sup> Voordeel van zo'n bouwstroom is dat er over de hele keten continuïteit gecreëerd kan worden voor (conceptuele)bouw. Innovatie en betaalbaarheid draaien namelijk om schaal. Met een langjarige samenwerkingen over verschillende locaties en gemeenten heen kan die benodigde schaal behaald worden.

## Bouwstroom verduurzaming als voorbeeld

Woningcorporatie Vidomes is een samenwerking gestart die een soort 'bouwstroom verduurzaming' moet worden. Hierin clusteren vijf corporaties de komende acht jaar de inkoop rondom verduurzaming. Zo wordt capaciteit uit de markt gekocht en zoeken corporaties ook voor vervolgstappen de samenwerking zoveel mogelijk op. Het is een manier om een deel van de doelstellingen voor verduurzaming af te dekken. Zo'n bouwstroom kan ook opstart worden voor nieuwbouw of renovatie. Voordeel is dat partijen elkaar helpen, in plaats van allemaal separaat dezelfde aanvraag te doen. Het individueel beoordelen van projecten kost woningcorporaties en gemeenten veel tijd en capaciteit. In de nieuwbouwstroom komen partijen daar nog maar moeilijk doorheen.

#### **Bouwstroom combineren met Architect aan Zet (AAZ)**

Benutten van Architect aan Zet in een ketensamenwerking of bouwstroom is denkbaar. Architect aan Zet (AAZ) maakt vergunningsvrij (ver)bouwen in Rotterdam mogelijk waardoor bouwinitiatieven sneller gerealiseerd worden. Het aanvragen van een vergunning is niet meer nodig als een gekwalificeerde architect wordt ingeschakeld. Tientallen architecten hebben momenteel een AAZ-keurmerk. AAZ is gestart op 1 september 2020 als pilot in voorbereiding op de Wet Kwaliteitsborging. Door combinatie met een bouwstroom kan op grote schaal OAU vergunningsvrij gerealiseerd worden.

---

<sup>11</sup> Meer weten over de bouwstroom en conceptueel bouwen? Klik [hier](#).

### Verbinder of aanspreekpunt aanwijzen die de centrale spelers in positie zet om tot uitvoering van OAU-projecten te komen

#### Uitdaging: partijen (zoals eigenaren en bouwers) weten elkaar nog niet altijd te vinden

Partijen in het speelveld van OAU weten elkaar nog niet altijd te vinden zo geven de geïnterviewden aan. Dit hangt samen met de hierboven genoemde uitdaging om op een betaalbare manier massa te maken. Voor versnelde processen kan naast informatiedeling ook een vast aanspreekpunt helpen om (in de eerste fasen) centrale spelers zoals gemeenten en woningcorporaties te ondersteunen.

### Integreer intake- en omgevingstafels nu al (als pilot) in de gemeentelijke werkwijze

#### Uitdaging: gemeenten worden bij OAU-initiatieven op verschillende wijze betrokken

Intake- en omgevingstafels sorteren voor op de komst van de Omgevingswet. Onder de Omgevingswet staan integraal werken, participatie en een korte doorlooptijd van de daadwerkelijke vergunningprocedure (van zesentwintig naar acht weken) centraal. Een gedegen vooroverleg tussen initiatiefnemers en gemeenten over (woningbouw)plannen wordt daarom nog belangrijker, ook voor OAU. Onder andere de gemeente Capelle aan den IJssel experimenteert hier al mee.

Het proces van een intake- en omgevingstafel verloopt op hoofdlijnen als volgt:

- **Stap 1 intaketafel:** Een nieuw initiatief wordt integraal met de gemeente besproken. Onderzocht wordt of het plan kansrijk is en bijdraagt aan doelen. Zo ja, dan volgt een 'go' voor verdere uitwerking.
- **Stap 2 omgevingstafel:** De haalbaarheid van het initiatief wordt vanuit verschillende invalshoeken besproken. Ook wordt in deze fase door de initiatiefnemer met belanghebbenden gesproken. Na één of meerdere omgevingstafels wordt de haalbaarheid van het plan afgewogen. De initiatiefnemer weet dan of – en onder welke voorwaarden – de vergunning aangevraagd kan worden.
- **Stap 3 vergunningaanvraag:** De laatste stap is vervolgens het indienen van de vergunningaanvraag door de initiatiefnemer. Als de initiatiefnemer de aanvraag indient conform hetgeen is besproken aan de omgevingstafel, dan kan de vergunning in acht weken worden verleend.

**Figuur 10: Proces intake en omgevingstafel**



Bron: VNG, 2020 (bewerking: Stec Groep)

Door gebruik te maken van de intake- en omgevingstafel worden OAU-initiatieven in een vroeg stadium voorgelegd aan gemeenten. Tijdens een (wekelijkse) bijeenkomst wordt de voorgestelde ontwikkeling aan alle relevante gemeentelijke specialisten gepresenteerd. Zij geven op dat moment een eerste indicatie van de wenselijkheid van het initiatief af. Ook geven zij in dit stadium alvast uitgangspunten mee voor de verdere uitwerking van de beoogde ontwikkeling. Het voordeel van deze werkwijze is dat de initiatiefnemer in een vroeg stadium duidelijkheid krijgt over de wenselijkheid van zijn (globale) plan en dat de gemeente haar (beperkte) capaciteit alleen

inzet op gewenste plannen. Dit in tegenstelling tot het beoordelen van uitgebreide principeverzoeken, wat in veel gemeenten nog sectoraal plaatsvindt en van alle beleidsvelden een vrij grondige beoordeling vraagt.<sup>12</sup>

## Als gemeente één lijn trekken tussen disciplines (bij tender)

Ontwikkelaars geven aan dat het zou helpen als gemeenten één lijn trekken tussen disciplines in tendervoorwaarden. Ook met het oog op de Omgevingswet, wanneer omgevingstafels gehouden moeten worden. Hiervoor is het prettig als gemeenten binnenshuis één lijn trekken. Het gaat erom dat domeinen al afspraken maken voordat alle richtlijnen in een tender gebundeld worden. Op deze manier is het aan de initiatiefnemer om oplossingen te bedenken. Bij tegenstrijdige richtlijnen is een uitkomst waarin alle domeinen tevreden zijn lastig.

## Lessen uit pilot 'vergunning in één dag'

Drie gemeenten en drie corporaties waren betrokken bij de pilot 'vergunning in één dag' om te onderzoeken of inzet van conceptuele bouw bijdraagt aan versnelling in procedures voor woningbouw. Hieruit bleek dat niet per se het vergunningentraject voor vertraging zorgt, maar vooral de interne afstemming binnen organisaties. Twee belangrijke lessen:

- Voor gemeenten gaat het erom hoe verschillende domeinen met elkaar afstemmen en samenwerken (zoals wonen, stedenbouw, welstand, parkeren, onderhoud).
- Voor corporaties geldt dat ze vaak een programma van eisen hebben voor hun woningtypes (denk aan specifieke afmetingen in een badkamer, tegels, kranen). Conceptuele oplossingen zijn daardoor niet zomaar toe te passen. Hiervoor is een gedragen interne visie nodig.

### Parallele planning om initiatieffase OAU-projecten te verkorten

#### **Uitdaging: gemeenten hanteren verschillende processen/procedures**

Bij parallelle planning is het proces van planontwikkeling niet in serie geschakeld, maar loopt deze parallel. Hierdoor kan een go/no-go op een project substantieel worden verkort en de daarmee ook de bijbehorende besluitvorming richting gemeenteraad. Bij de parallelle aanpak worden alle stakeholders in een vroeg stadium betrokken en werken samen in een open-source planproces. Iedereen heeft daarbij toegang tot dezelfde informatie en reageert actief op elkaars voorstellen. Er ontstaat daarmee een flow waarbij problemen snel worden opgelost. Bij tegenvallers worden afspraken gemaakt hoe deze in te lopen. De datum start bouw verschuift niet of gaat hoogstens naar voren.

Door het planontwikkelingsproces maximaal parallel te plannen is het mogelijk om de ontwikkelingstijd te verkorten van zo'n zes naar bijna twee jaar.<sup>13</sup> Een grove berekening van de inschatting van de uren in een korter en intensiever proces is dat dit tot 50% scheelt in de inzet van mensen bij de gemeente, tot 30% bij de ontwikkelaar of woningcorporatie en tot 20% bij adviseurs. Naast minder kosten levert dit ook heel veel capaciteit op voor de noodzakelijke extra productie. Een zeer belangrijke bonus van het korte proces is dat externe randvoorwaarden (zoals

<sup>12</sup> Klik [hier](#) voor een uitgebreide toelichting op de rollen en werkwijze van de intake- en omgevingstafel.

<sup>13</sup> Lees [hier](#) meer over het toepassen van een parallelle planning.

de marktsituatie en wetgeving) minder volatiel zijn. Dit vergroot de slagingskans van projecten aanzienlijk. Nu valt bijna 30% van de plannen uit. Het kan dus! Het effect is exponentieel als in het geheel parallel wordt ontwikkeld, en niet op onderdelen. Het advies van Fakton is daarom om het in zijn totaal te doen en iedereen, inclusief bewoners en gemeenteraad, verantwoordelijk te maken voor het succes.

In de gesprekken is aangegeven dat processen parallel laten lopen goed werkt in combinatie met conceptueel bouwen. Het voordeel van conceptueel bouwen is dat je geen ontwerpproces hebt, maar een inkoopproces. Het voorontwerp tot en met de bestekfase vormt dan geen onderdeel meer van de fasen van projectontwikkeling. Het proces moet hier wel op ingericht zijn, onder andere doordat vooraf duidelijk is wat ingekocht moet worden. Denk aan een goede visie, (beeld)kwaliteitseisen en andere kaders. Hiervoor is het fijn als personen aanhaken die ook kunnen helpen met de verbeelding, zoals ontwerp- of architectenbureaus. Een combinatie met een gezamenlijke bouwstroom is ook mogelijk. Echter hoeft inkoop vanuit een bouwstroom of conceptbouw niet per definitie beter of sneller te zijn dan maatwerk. Het gaat hier niet specifiek om het product, maar om de samenwerking tussen mensen vanuit verschillende organisaties/disciplines die de urgentie snappen en samen vooruit willen.

#### Ruimtelijk kader of kansenkaart met eisen en kansen voor OAU

**Uitdaging: visie vanuit gemeente op OAU-initiatieven vaak onduidelijk voor initiatiefnemers.**

Een aantal gemeenten zien kansen voor een (openbaar) ruimtelijk kader voor inbreiding op wijkniveau. Bijvoorbeeld uitgewerkt als kansenkaart, waarop direct inzichtelijk wordt hoeveel lagen er maximaal opgetopt kunnen worden in een buurt of wijk. Maar ook welke eisen voor inbreiding er gelden, zoals parkeernormen of betaalbaarheid. Een belangrijk voordeel van zo'n kader of kaart is dat bepaalde afwegingen niet meer op projectniveau gemaakt hoeven te worden. Hierdoor wordt het ambtelijk apparaat ontlast. Initiatiefnemers zoals woningcorporaties krijgen zo de vrije hand in het proces voorafgaand aan vergunningverlening.

Een belangrijke afweging is hoe openbaar zo'n kader of kansenkaart wordt. Hoewel het voor initiatiefnemers die bezig zijn of willen met OAU een behulpzame tool is, kan het bij omwonenden of bewoners van een complex tot weerstand leiden. Het is denkbaar om zo'n kaart daarom alleen te delen met partijen die bij willen dragen aan oplossen van deze opgave. Zij hebben dan aan de voorkant kennis van de mogelijkheden voor OAU en de toetsingscriteria in planbeoordelingen. Dit maakt het voor de gemeente zelf ook makkelijker om één lijn te trekken binnen beoordelingen. Uitgangspunten die hierin zouden kunnen landen zijn: bouwhoogtes, verduurzaming, cultuurhistorie, parkeren, participatie met bestaande bewoners, buitenruimte en voorzieningen.

## Inspiratie voor kansenkaart: Woningbouw platform Arnhem

De gemeente Arnhem heeft een eigen [woningbouwplatform](#) waar gemeente en marktpartijen samenwerken aan versnelling van woningbouw. Onderdeel van deze samenwerking is een data-tool waar de leden van het woningbouwplatform toegang tot hebben. Deze tool genereert kaarten op basis van gemeentelijke gegevens verrijkt met data van marktpartijen. Een belangrijke les voor OAU in Zuid-Holland is dat zo'n kansenkaart niet alleen gericht is op partijen die iets komen 'halen', maar juist op partijen die daadwerkelijk iets kunnen 'brengen'.

## **'Graafrust' voor woningaanpassingen**

De gemeente Rotterdam gaf tijdens het interview aan dat er regels bestaan rondom de hoeveelheid aanpassingen die toegestaan zijn in de bodem. Als een straat op een bepaald moment wordt opgehaald voor nieuwe kabels, dan wordt deze het jaar daarna niet opnieuw opgehaald. Dit heet graafrust. Een dergelijk concept zou ook voor woningen ingevoerd kunnen worden. Vanuit de gedachte: hoe vaak kun je bewoners 'storen' met ingrepen aan de woning. Als nu al kennis is over groot onderhoud de komende tien jaar, dan kun dit samennemen met andere aanpakken. Dit werkt ook positief voor het benutten van koppelkansen.



## 4.5 Financieel

### Belangrijkste uitdagingen

- Meer inzicht nodig is kosten en opbrengsten OAU-woning.
- OAU-mythe dat de stapeling van ambities (financiële) haalbaarheid onder druk zet.
- Gevolgen voor erfpacht/canon worden niet altijd meegerekend in de businesscase.



### Belangrijkste oplossingsrichtingen

- Deel ervaringen met elkaar over de kostprijs van optop-woningen.
- Zorgen voor onafhankelijke rekenvoorbeelden om financieel inzicht te bieden aan corporaties.
- Koppelkansen voor OAU met verduurzaming en renovatie.
- Duidelijkheid bieden over erfpacht- en canonvoorwaarden.



#### Deel ervaringen met elkaar over de kostprijs van optop-woningen

##### **Uitdaging: meer inzicht nodig is kosten en opbrengsten OAU-woning.**

Woningcorporaties in Zuid-Holland zijn op zoek naar goede (gerealiseerde) OAU-voorbeelden van andere woningcorporaties. Met name betaalbare voorbeelden zijn schaars. Dit terwijl het realiseren van betaalbare woningen de belangrijkste doelstelling voor woningcorporaties is. De stapeling van eisen voor nieuwbouw vormt een grote uitdaging bij alle nieuwbouw. Denk aan gemeentelijke eisen voor verduurzaming, klimaatbestendigheid, parkeervoorzieningen. Betaalbaarheid komt daarmee onder druk te staan. Er is daarom behoefte aan voorbeelden waarbij het realiseren van een betaalbare OAU-woning wel gelukt is<sup>14</sup>. Ook zoeken woningcorporaties zoeken naar een goede prijs-kwaliteit verhouding. Een voorbeeld uit de interviews: *“Stel dat biobased bouwen € 10.000 duurder is dan een reguliere woning. Dan zegt de biobased expert: moet je doen, dat verdient zich op termijn terug. Tegelijkertijd denken wij: dat is per woning € 10.000 minder om te besteden aan de realisatie van een betaalbare woning.”*

In de interviews stellen woningcorporaties zich voor dat de businesscase voor een OAU-project aantrekkelijker moet zijn dan die van nieuwbouw. Dit zit hem in nieuwbouw op iets bestaand bouwen versus grond aankopen en deze bouwrijp maken plus nieuwbouw. Het is voor woningcorporaties niet gewenst als de transformatie van een gebouw per saldo veel duurder is dan nieuwbouw. Dan gaan partijen veel geld steken in een matige kwaliteit.

#### Zorgen voor onafhankelijke rekenvoorbeelden om financieel inzicht te bieden aan corporaties

##### **Uitdaging: OAU-mythe dat de stapeling van ambities (financiële) haalbaarheid onder druk zet**

Partijen geven aan dat het prettig is om enkele voorbeeld businesscases van OAU-concepten te hebben. Hiermee wordt inzichtelijk voor gemeenten, corporaties en andere eigenaren dat door het optoppen een grotere kasstroom ontstaat die bij kan dragen aan de onrendabele investeringen in de verduurzaming van complexen. Het is daarbij belangrijk dat de businesscases onafhankelijk en laagdrempelig zijn. De provincie kan deze kennisdeling faciliteren.

<sup>14</sup> Een standaard optop-woning (bij VORM) kost zo'n € 140.000 (conform bouwbesluit, 60 vierkante meter).

## Transparant rekenen aan businesscases

Onderstaande tabel toont een vergelijking van de netto contante waarde van inkomende en uitgaande geldstromen in het geval van enkel verduurzamen en in het geval van verduurzamen met optoppen. Op korte termijn is het voordeliger om sec te verduurzamen. Dit omdat geen investering in nieuwbouw nodig is. Op langere termijn blijkt optoppen echter financieel gunstiger te zijn. Als in 2023 verduurzaamd wordt is de netto contante waarde van de kasstromen in 2031 positief. Als wordt gekozen voor optoppen is de netto contante waarde van de kasstromen in 2035 positief, daarna loopt de kasstroom snel op en is optoppen flink rendabeler. De doelstellingen van optoppen laten zich dus relatief snel terugverdienen.

We verwachten dat dit het principe van optoppen in veel gevallen op lange termijn de rentabiliteit van verduurzaming zal verbeteren. Echter met name in deze verkennende fase zullen er nog aspecten aan het afstemmings- en onderhandelingsproces zitten die veel tijd en dus geld in beslag nemen. Met name voor dit type transactiekosten is een overheidsbijdrage het overwegen waard. Het gaat dan uitdrukkelijk om bijdragen die voor de ontwikkeling van standaardconcepten en werkwijzen relevant zijn, die vervolgens op grote schaal kunnen worden uitgerold.

**Tabel 9: Voorbeeldberekening kasstromen complex 32 woningen verduurzamen en optoppen**

Basissituatie	Zonder optoppen	Met optoppen
<b>Aantal woningen verduurzamen (4 lagen)</b>	32	32
<b>Aantal woningen optoppen (+2 lagen)</b>	0	16
<b>Totaal aantal woningen</b>	<b>32</b>	<b>48</b>
Investering (eenmalig)	Zonder optoppen	Met optoppen
<b>Investering verduurzamen</b> (€ 50.000 per woning)	€ 1.600.000	€ 1.600.000
<b>Investering optoppen</b> (bouwkosten á € 1.150 per m <sup>2</sup> bvo circa € 125.000 per woning)	-	€ 1.920.000
<b>Totale investering (eenmalig)</b>	<b>€ 1.600.000</b>	<b>€ 3.520.000</b>
Huuropbrengst scenario 1 – lagere huur (jaarlijks)	Zonder optoppen	Met optoppen
<b>Verduurzaamd vastgoed</b> (€ 647 per maand) <sup>15</sup>	€ 248.448	€ 248.448
<b>Opgetopt vastgoed</b> (€ 800 per maand)	-	€ 153.600
<b>Totaal huuropbrengst scenario 1 (jaarlijks)</b>	<b>€ 248.448</b>	<b>€ 402.048</b>

<sup>15</sup> In dit voorbeeld is gerekend met een huurprijs die gelijk blijft na de verduurzamingsoperatie, om zo de voordelen van het optoppen zo eenduidig mogelijk in beeld te brengen. In de praktijk is een hogere huur mogelijk.

Huuropbrengst scenario 2 – hogere huur (jaarlijks)	Zonder optoppen	Met optoppen
Verduurzaamd vastgoed (€ 800 per maand)	€ 307.200	€ 307.200
Opgetopt vastgoed (€ 1.000 per maand)	-	€ 192.000
<b>Totaal huuropbrengst scenario 2 (jaarlijks)</b>	<b>€ 307.200</b>	<b>€ 499.200</b>

Kosten (jaarlijks)	Zonder optoppen	Met optoppen
Onderhoud	€ 24.000	€ 36.000
Beheer	€ 22.400	€ 33.600
Overig	€ 16.000	€ 24.000
<b>Totaal kosten (jaarlijks)</b>	<b>€ 62.400</b>	<b>€ 93.600</b>

Index	Zonder optoppen	Met optoppen
Huuropbrengsten	2%	2%
Kosten	2%	2%
Leegstand	1%	1%
Mutatiegraad	6%	6%
Disconteringsvoet	3%	3%

Waarde kasstroom scenario 1 – lagere huur (netto contant)	Zonder optoppen	Met optoppen
Startjaar	-€ 1.375.181	-€ 3.121.915
Na 10 jaar	€ 169.544	-€ 560.378
Na 20 jaar	€ 1.766.804	€ 2.087.742
Na 30 jaar	€ 3.247.288	€ 4.541.780
Na 40 jaar	€ 4.619.294	€ 6.815.598
Na 50 jaar	€ 5.888.066	€ 8.917.800

Waarde kasstroom scenario 2 – hogere huur (netto contant)	Zonder optoppen	Met optoppen
Startjaar	-€ 1.318.711	-€ 3.028.536
Na 10 jaar	€ 714.914	€ 341.442
Na 20 jaar	€ 2.816.635	€ 3.823.737
Na 30 jaar	€ 4.763.740	€ 7.049.377
Na 40 jaar	€ 6.567.365	€ 10.036.919
Na 50 jaar	€ 8.234.226	€ 12.797.397

### Koppelkansen voor OAU met verduurzaming en renovatie

#### **Uitdaging: OAU-mythe dat de stapeling van ambities (financiële) haalbaarheid onder druk zet**

Zoals bovenstaande indicatieve businesscase laat zien, zijn ingrepen in bestaande complexen op lange termijn financieel gunstiger in combinatie met OAU. Eigenaren signaleren dat verduurzaming sec niet altijd op de korte termijn rendeert. Men is daarom niet altijd bereid de investering te doen. Verduurzaming in combinatie met optoppen lijkt interessanter, ook bijvoorbeeld voor VvE's. Veel partijen zien hierin voordelen, ook vanuit het perspectief dat bewoners maar één keer gestoord hoeven te worden.

- Een institutionele belegger geeft aan dat zij de ambitie heeft om op termijn alle objecten in hun portefeuille naar energielabel A te krijgen. Dat is ook de wens van hun klanten en hoort bij hun investeringsstrategie. Het is voor hen daarom een logische stap om optoppen te combineren met grootonderhoud en/of renovatie. Kostentechnisch is nog niet doorgerekend of deze combinatie gunstig uitkomt, maar uit ervaringen met transformaties bleek zo'n combinatie wel financieel gunstiger.
- Een Zuid-Hollandse corporatie zoekt kansen in verduurzaming van galerijflats gecombineerd met OAU, vanuit een potentieel financieel voordeel. Galerijflats lenen zich hier in de regel beter voor dan portiekflats, omdat hier vaak geen lift aanwezig is. Dat maakt ingrepen veel duurder. *“Optoppen is dus financieel aantrekkelijk als er complexen zijn waar in de kern trappenhuis en liften centraal geregeld zijn. Maar waarbij er ook verschillende bouwhoogtes zijn. Deze verschillende lagen kun je dus allemaal op dezelfde hoogte maken met optoppen. Of waarbij je ook in zo'n blinde knik kan aanplakken, zolang je maar kan aansluiten op zo'n galerij bijvoorbeeld.”*
- Een andere corporatie koppelt daarentegen het optoppen los van de verduurzaming. Reden hiervoor is zodat het optoppen de duurzaamheidsaanpak niet in de weg zit. Het proces van optoppen duurt al lang. Daarmee kan ook het hele duurzaamheidstraject in een soort wachtstand komen. Daarom zal optoppen altijd een eigen financiële doorrekening kennen, los van de verduurzamingwerkzaamheden.

### Duidelijkheid bieden over erfpacht- en canonvoorwaarden

#### **Uitdaging: gevolgen voor erfpacht/canon worden niet altijd meegerekend in de businesscase.**

Gemeenten geven aan dat wijzigingen in erfpachtvoorwaarden of een additionele grondprijs vaak worden vergeten in een businesscase. Erfpacht speelt in situaties wanneer de grond in eigendom is van de gemeente en de opstal in eigendom van de initiatiefnemer. Additionele grondprijs speelt bij voorwaarden in het koopcontract over de gewenste bestemming of opstal. Door het toevoegen van woningen – en daarmee het toevoegen van waarde aan de locatie – zijn gemeenten bereid hiervoor een vergoeding te vragen. Dit gebeurt vervolgens in de vorm van een canon of additionele grondprijs. Als dit onderdeel ontbreekt in de kostenraming, dan kan een businesscase onrendabel zijn. We raden daarom initiatiefnemers aan in een vroeg stadium informatie op te halen bij de betrokken gemeente. Ook raden we gemeenten aan om de eerste jaren af te zien van een vergoeding voor de extra ontwikkeling van woningen bovenop corporatiegebouwen, om hiermee een impuls te geven aan de werkwijze, tot dat optoppen meer gemeengoed is geworden.

stec  
groep

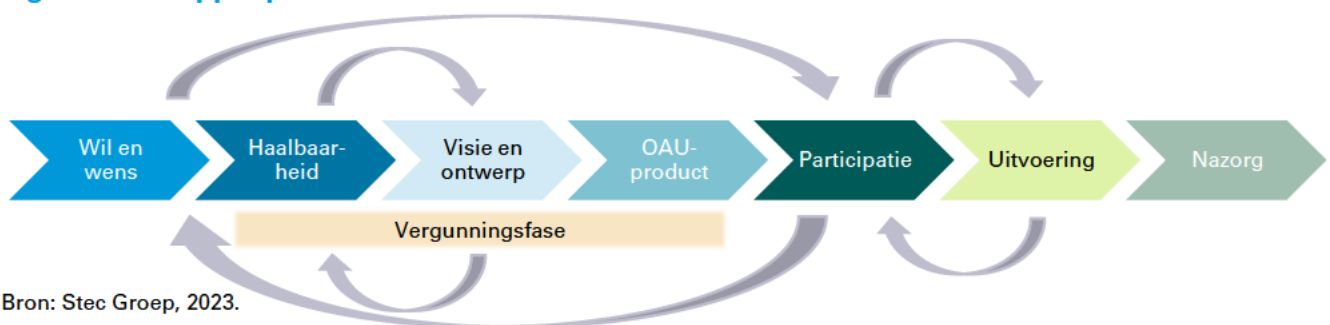
# 5. Stappenplan



## 5.1 Zeven processtappen voor succesvolle OAU-projecten

Het stappenplan hieronder biedt handvatten voor alle spelers die met OAU aan de slag willen. Belangrijk is dat procesfasen soms gelijktijdig plaatsvinden, maar elkaar ook kunnen opvolgen. Tegelijkertijd kan er worden teruggegaan naar een eerdere stap. Voorbeeld hiervan is de connectie tussen visie en haalbaarheid. Als een initiatief niet haalbaar is vanuit het vergunningsproces bezien, dan moet de visie aangepast worden om het vervolgens weer te laten toetsen door de gemeente. Een ander voorbeeld is het naar voren halen van participatie bij bewoners en omwonenden. Dan wordt bewust de keuze gemaakt bewoners al vanaf de start van een project te betrekken. Bewoners en omwonenden krijgen zo in een vroeg stadium de kans mee te denken over de manier waarop verdichting past in de wijk. Daarnaast is er in de praktijk een wisselwerking tussen de stappen participatie en uitvoering. Tijdens de uitvoering wordt de participatiestrategie vaak nog aangepast of aangescherpt.

**Figuur 11: Stappenplan**



Bron: Stec Groep, 2023.

### Processtappen parallel laten lopen in plaats van lineair

In de traditionele bouw verlopen processtappen veelal lineair. De stappen volgen elkaar dus op. Conceptuele en industriële bouw opent de deuren om processtappen parallel op te pakken of zelfs over te slaan. Denk aan de ontwerpfase: definitiefase, schetsontwerpfase, voorlopig ontwerpfase, definitief ontwerpfase en bestek-/bouwvoorbereidingsfase. Met conceptuele en industriële bouw wordt gekozen tussen meer rigide ontwerpen die op een aantal fronten gestandaardiseerd is. NB. de mate van aanpasbaarheid kan per conceptuele bouwer verschillen.

Het gelijktijdig oppakken van processtappen resulteert in snelheid, maar kan ook uitdagingen met zich mee brengen. We raden initiatiefnemers daarom aan de risico's inzichtelijk te maken, voor zichzelf en belanghebbenden. Zo wordt herhuisvesting van bewoners in de praktijk wel eens gelijktijdig opgepakt met de aanvraag omgevingsvergunning. Bij afwijzing van de vergunning bestaat het risico dat een boodschap gecommuniceerd is naar bewoners die niet waargemaakt kan worden op de korte termijn. Als het tijdelijke verblijf bij bewoners verlengd moet worden dan kan dit financieel nadelig zijn. Ook is het niet wenselijk voor het vertrouwen in de organisatie. Tegelijkertijd geldt: als alles goed gaat, dan is er veel tijd gewonnen. Kantelpunten afspreken kan daarom helpen om in een proces adaptief te zijn. Bijvoorbeeld: *“met dit spoor niet verder gaan als X, Y, Z zich voordoet.”* Wanneer dit vooraf met betrokken partijen is besproken, wordt een helder én adaptief speelveld gecreëerd.

## 5.2 Betrokkenheid van de spelers verschilt per stap

De processtappen vragen om een verschillende inzet per speler. De tabellen hieronder geven twee situaties weer waarin spelers betrokken worden. Duidelijk onderscheid zien we tussen een regulier bouwproces of de toepassing van een modulair woningproduct. Waar in het reguliere bouwproces de architect een prominentere rol heeft, is de bouwer meer aanwezig in het modulaire bouwproces. De spelers zijn niet alomvattend. Zo zijn bijvoorbeeld het Rijk en de provincie Zuid-Holland niet weergegeven. Beide zijn wel betrokken vanuit een kaderstellende rol voor de haalbaarheids- en ontwerpfasen.

Kleur	Betekenis
	Actieve betrokkenheid in processtap
	Mogelijke betrokkenheid in processtap

Tabel 10: Regulier bouwproces

Stap	Initiatiefnemer	Architect	Constructeur	Bouwer	Gemeente	Bewoners en buurt
Wil en wens	Actieve betrokkenheid					
Haalbaarheid	Actieve betrokkenheid	Mogelijke betrokkenheid	Actieve betrokkenheid		Actieve betrokkenheid	Mogelijke betrokkenheid
Visie en ontwerp	Actieve betrokkenheid	Actieve betrokkenheid				Mogelijke betrokkenheid
OAU-product						
Participatie						Actieve betrokkenheid
Uitvoering		Actieve betrokkenheid	Actieve betrokkenheid	Actieve betrokkenheid	Actieve betrokkenheid	Actieve betrokkenheid
Nazorg						Actieve betrokkenheid

Bron: Stec Groep, 2023. \* Betrokkenheid van bewoners en omwonenden in haalbaarheids- en ontwerpfase is afhankelijk van de gekozen participatiestrategie.

Tabel 11: Modulair bouwproces

Stap	Initiatiefnemer	Architect	Constructeur	Bouwer	Gemeente	Bewoners en buurt
Wil en wens	Actieve betrokkenheid					
Haalbaarheid	Actieve betrokkenheid	Mogelijke betrokkenheid	Actieve betrokkenheid	Actieve betrokkenheid	Actieve betrokkenheid	
Visie en ontwerp	Actieve betrokkenheid	Mogelijke betrokkenheid				
OAU-product						
Participatie		Mogelijke betrokkenheid		Mogelijke betrokkenheid		Actieve betrokkenheid
Uitvoering		Mogelijke betrokkenheid	Actieve betrokkenheid	Actieve betrokkenheid	Actieve betrokkenheid	Actieve betrokkenheid
Nazorg						Actieve betrokkenheid

Bron: Stec Groep, 2023. \* Betrokkenheid van architect als het bestaande gebouw aangepast moet worden of maatwerk nodig is. \*\* Betrokkenheid modulair bouwers bij participatie is afhankelijk van het product dat de bouwer aanbiedt.

## 5.3 Stap 1: Wil en wens



### Wil en wens voor OAU is een essentieel startpunt

Het startpunt van OAU is noodzakelijkerwijs een wil en een wens. Dit mogen nog ideeën zijn of wensbeelden waarvan de vorm en inhoud nog niet in beton gegoten is. (Potentiële) initiatiefnemers geven aan dat de wil en wens enorm belangrijk zijn voor het slagen van een project. In de gesprekken noemen ze hierbij het belang van intern en extern commitment. Als een visie voor verdichting omarmt is in intern en/of extern beleid, dan helpt dit om plannen voor OAU naar een volgende fase te brengen. Een woningcorporatie zegt hierover: *“aan de voorkant worden bestuurders betrokken. We werken eerst projectmatig met een soort initiatiefbesluit waarin staat wat onderzocht wordt. Vervolgens moet er bestuurlijk commitment zijn. Vastgelegd wordt of het project mogelijk is en onder welke voorwaarden”*. Wanneer de omgeving (overheden, markt, bewoners etc.) ook het belang van OAU inziet, helpt dit ook vanaf de start. Het formuleren van een gezamenlijke stip op de horizon helpt hierbij. Zie ook paragraaf 2.3 voor een verdieping op succesvolle procesmatige factoren.

Verder wordt aangeraden in deze eerste stap al na te denken over de beoogde doelgroep en een passende product. Belangrijk om vooraf niets uit te sluiten, maar een eerste beeld op de opgave te krijgen. Dit werkt als voorbereiding op de ontwerpfase. Een studentenwoning heeft veelal andere eisen voor een plattegrond, dan een levensloopgeschikte woningen. Ook is het goed om vooraf te bedenken in hoeverre er met OAU van het generieke Plan van Eisen voor woningbouwplannen afgeweken mag worden, of niet.

## 5.4 Stap 2: Haalbaarheid



### Bouwtechnische en financiële haalbaarheid zijn een pre

Nadat er (in ieder geval intern) commitment is, is het onderzoeken van de bouwtechnische en financiële haalbaarheid nodig. Met OAU werk je namelijk met een bestaande situatie met eigen kenmerken. Voor corporaties is het daarom wenselijk de eigen voorraad goed in beeld te hebben. Denk hierbij aan indicatoren als bouwjaar, architect, geldende bouwtechnische normen, materiaalgebruik, energielabel en eigendomsverhoudingen van grond en opstal. Initiatiefnemers gaan verschillend om met de uitvoering van haalbaarheidsonderzoeken, zo blijkt uit de interviews. Sommige corporaties hebben eigen bouwconstructeurs in dienst die een haalbaarheidsonderzoek uitvoeren. Anderen schakelen een partij in die hen hierin ontlast. Wanneer gekozen wordt voor een modulair bouwproces, dan zijn er ook bouwers die deze scan uitvoeren. Zo biedt VORM met BuurtBoost een pre-quickscan aan waarin de haalbaarheid van het plan inzichtelijk gemaakt wordt. De scan bestaat uit een korte visuele beoordeling, volumestudie en kostenraming.

Ter inspiratie voor een haalbaarheidsonderzoek heeft de SEV een transformatiescan opgesteld. Na de studie over transformatiepotentie van portiekflats raad de SEV aan deze scan te gebruiken om vervolgens gedetailleerdere plannen uit te werken (net als stap 3 hierna). De transformatiescan is in de tabel op de volgende pagina weergegeven.



**Tabel 12: Aanpasbaarheidsscan**

<b>Indicator</b>	<b>Toelichting</b>
<b>Volkshuisvestelijke waarde</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Volkshuisvestelijke doelstellingen, afspraken quota verhuur/verkoop</li> <li>• Woningmarkt, marktmatch, demografische ontwikkeling</li> </ul>
<b>Financieel kader</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Financiële doelstelling, bedrijfswaarde</li> <li>• Boekwaarde</li> <li>• Geraamde investeringen</li> <li>• Ontwikkeling woningaanbod, maximale huur en verkoopwaarde</li> <li>• Projectrisico's</li> </ul>
<b>Oorspronkelijk ruimtelijk ontwerp</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regio, positie en aantakking, voorzieningen</li> <li>• Stedenbouwkundig ontwerp, aansluiting randen</li> <li>• <b>Bebouwingsveld</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>a Ensemble, kansen voor herprogramming</li> <li>b Oriëntatie, bezonning</li> </ul> </li> <li>• <b>Casco bouwblok</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>a Bruikbaarheid plint, hoogte en aantakking maaiveld</li> <li>b Bruikbaarheid kap</li> </ul> </li> <li>c Maatvoering van het portiek</li> <li>• <b>Casco woningen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>a Beukmaten, de diepte en hoogte van de woning</li> <li>b Schachten, stijg- en standleidingen</li> <li>c Mogelijkheden aanvullende schachten</li> <li>d Buitenruimtes</li> </ul> </li> </ul>
<b>Bouwkundige- en bouwfysische staat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constructief, fundering, vloervelden, bouwmuren</li> <li>• Geluid, zware noodzakelijke maatregelen</li> <li>• Vocht</li> <li>• Energie, energielabel</li> <li>• Infrastructuur en installaties (asbest)</li> </ul>
<b>Cultuurhistorische waarde</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stedenbouwkundig</li> <li>• Bebouwingsveld</li> <li>• Architectuur</li> <li>• Woningtype</li> <li>• Bouwtechniek</li> </ul>
<b>Participatie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Huidige bewoners</li> <li>• Nieuwe doelgroepen</li> </ul>
<b>Kansen voor ontwikkelend beheer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meerjarige onderhoudsplanning integreren met transformatieproces</li> <li>• Periodiek groot onderhoud en energiesprong, ingrepen die flexibiliteit vergroten</li> <li>• Planmatig onderhoud, plattegrond aanpassingen verbeteringen</li> <li>• Mutatie onderhoud, ontwikkeling woningaanbod met nieuwe typologieën</li> </ul>

## Wijziging in erfpachtvoorwaarden of een additionele grondprijs worden vaak vergeten in kostenraming

Gemeenten geven aan dat wijzigingen in erfpachtvoorwaarden of een additionele grondprijs vaak worden vergeten in een businesscase. Erfpacht speelt in situaties wanneer de grond in eigendom is van de gemeente en de opstal in eigendom van de initiatiefnemer. Additionele grondprijs speelt wanneer er in het uitgiftecontract aanvullende voorwaarden zijn opgenomen over mogelijke toekomstige ontwikkelrechten op de bestemming of op de opstal (soms aangeduid als 'air rights'. Door het toevoegen van woningen – en daarmee het toevoegen van waarde aan de locatie – zijn gemeenten soms geneigd hiervoor een vergoeding te vragen. Dit gebeurt vervolgens in de vorm van een canon of additionele grondprijs. Als dit onderdeel ontbreekt in de kostenraming, kan een businesscase praktisch toch niet rendabel zijn. Een plan wordt daarmee onhaalbaar. We raden daarom initiatiefnemers aan in een vroeg stadium informatie op te halen bij de betrokken gemeente. Ook raden we gemeenten aan om de eerste jaren af te zien van een vergoeding voor de extra ontwikkeling van woningen bovenop corporatiegebouwen, om hiermee een impuls te geven aan de werkwijze, tot dat optoppen meer gemeengoed is geworden.

### 5.5 Stap 3: Visie en ontwerp



#### Maak een strategische visie met verleidend ontwerp

Een strategische visie opstellen met verleidende ontwerpen is stap 3. Dit werkt voor de interne communicatie binnen de organisatie van de initiatiefnemer, maar ook om het verhaal aan de gemeente en bewoners/omwonenden over te brengen.

Een stedenbouwkundige visie inclusief verschillende ontwerpen voor het pand helpt hierbij. Ook thema's als parkeren (zie paragraaf 2.2), biodiversiteit, klimaatadaptatie, verduurzaming, (biobased)materiaalgebruik en inpassing in de bestaande wijk zijn belangrijk op te nemen. Zo wordt toegewerkt naar een integrale visie. In de interviews is onderscheid gemaakt tussen drie scenario's die in een visie kunnen landen.<sup>16</sup> Deze drie scenario's zijn:

- **Puur OAU:** Alleen woningen toevoegen bovenop, aan de gevel of in de plint van een gebouw.
- **Aanpak hele pand:** Het bestaande gebouw wordt verduurzaamd/aangepast en woningen worden in hetzelfde project toegevoegd bovenop, aan de gevel of in de plint van een gebouw.
- **Gebiedsontwikkeling:** Omliggend gebied wordt gelijktijdig aangepakt als ook het bestaande pand herstructureerd wordt en woningen toegevoegd worden met OAU.

#### Ingrijpen in bestaand stedelijk gebied ligt gevoelig

Enkele (potentiële) initiatiefnemers van OAU signaleren in de interviews dat verdichting soms gevoelig ligt. Ruimte wordt al snel als 'vol' bestempeld. Vooral thema's als druk op groen of parkeren spelen bij gemeenten en bewoners/omwonenden, zo wordt genoemd. Dit terwijl naoorlogse wijken ontworpen zijn voor grotere huishoudens dan we ze tegenwoordig kennen. Verdichting zorgt daarom voor meer afnemers om het voorzieningenniveau op peil te houden. Om samen op één lijn te komen is het communiceren van het gedeelde belang noodzakelijk. Deze is: het toevoegen van kwalitatief hoge, duurzame en betaalbare woningen. Dit is de stip op de horizon waarop in OAU-processen met de verschillende spelers teruggegrepen moet worden. Zo ook in de integrale visie en in communicatie naar bewoners.

<sup>16</sup> Binnen deze scenario's kunnen weer verschillende situaties uitgedacht worden. Zo kunnen de woningaantallen of toe te voegen verdiepingen verschillen per situatie, net als de type activiteiten aan het bestaande gebouw of de omgeving.

## 5.6 Stap 4: OAU-product



### Kies een passend OAU-product

Na de haalbaarheidsonderzoeken en de visie is het belangrijk keuzes te maken. In deze fase (en mogelijk al eerder) is een doorslaggevend besluit nodig voor een scenario. Met dat scenario wordt ook de keuze gemaakt tussen een traditioneel of modulair bouwproces. Ga daarom in deze stap in gesprek met traditionele en conceptuele bouwers en architecten. Verschillende offertes kunnen zo uitgevraagd worden en naast de visie en de kostenraming gelegd worden. Andere afwegingen om te nemen in deze stap:

- Is maatwerk en/of standaardisatie passend voor de situatie?
- Blijven bewoners in het gebouw wonen tijdens de bouw?
- Wat is een gewenste doorlooptijd?

## Modulaire optopproducten nog niet in praktijk gebracht

Momenteel zijn de modulaire optopproducten nog niet in het Nederlandse straatbeeld te zien. Wel zijn prototypen van modulair bouwers te bekijken. Initiatiefnemers laten zich daarom zo goed mogelijk informeren. Sommige initiatiefnemers overwegen bij naast elkaar lopende OAU-projecten met verschillende partijen in zee te gaan. Anderen willen eerst één project in de praktijk brengen alvorens een verdere strategie bepaald wordt. In ons eerdere onderzoek naar de 'Potentie van splitsen en optoppen in Nederland' stelden we al dat optoppen vooral mogelijk lijkt boven complexen in eigendom van woningcorporaties. Dit hangt samen met de wens om zoveel mogelijk onafhankelijk van het grondeigendom van anderen te komen tot vergroting van de woningvoorraad. Ook hebben corporaties de wens om draagvlak en diversiteit van wijken te bevorderen. De situatie dat complexen van corporaties in verschillende steden (bijvoorbeeld samenhangend met standaardbouw uit de jaren zestig, zeventig en tachtig) vaak in standaardmaten zijn ontwikkeld biedt belangrijke kansen om bij het optoppen te kiezen voor modulaire, gestandaardiseerde woonproducten.

## 5.7 Stap 5: Participatie



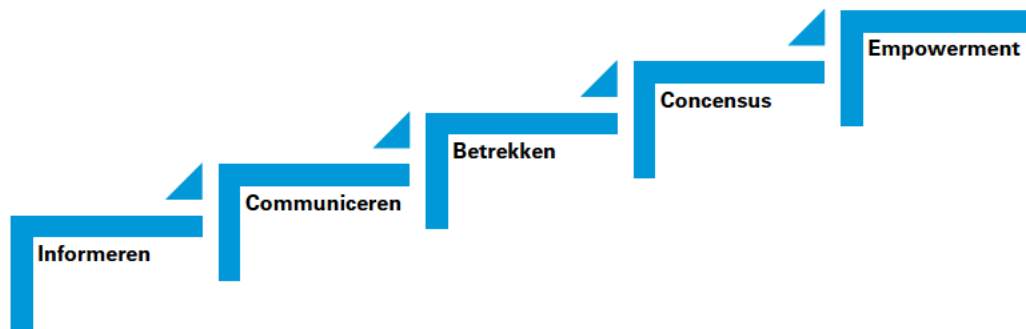
### Werk een participatieplan uit

Omdat OAU ingrijpen in een bestaande situatie betekent, is het meenemen van bewoners en omwonenden in het gebied belangrijk. Woningcorporaties zeggen niet voor niets: *"onze huurders staan op nummer één"*. Verandering betekent daarmee betrokkenheid. Er zijn verschillende gradaties van betrokkenheid volgens de participatieladder (zie de volgende pagina).

### Wees flexibel: betrek bewoners op maat

De mate waarin bewoners worden betrokken is afhankelijk van de gekozen participatiestrategie. Tijdens de uitvoering wordt nogal eens teruggeblikt op de participatiestrategie. Aanpassingen of aanscherpingen worden dan gedaan. Het bereiken van zoveel mogelijk mensen ontstaat als de aanpak past bij de bewoners zelf. Daarmee is het maatwerk, zo zegt ook een woningcorporatie: *"Het is altijd goed jezelf af te vragen: hoe kunnen mensen op verschillende manieren betrokken worden? De een wil dat heel uitvoerig en overal bij betrokken zijn. De ander wil gewoon een keer een portiekgesprekje hebben."*

**Figuur 12: Participatieladder**



Bron: Peek en Hopstaken, 2018.

**Heb een duidelijke boodschap, ook al is het plan nog niet in beton gegoten.**

Om het participatieproces in te richten is het belangrijk een duidelijke boodschap te hebben. Bij veel initiatiefnemers is dit de woningbouw opgave. Een voorbeeld kernboodschap kan zijn: *“we hebben een woningbouwopgave, daarom gaan we in dit gebied meer woningen toevoegen. In de manier waarop we dat gaan doen, willen we jullie graag betrekken.”*

**Hier geldt het principe ‘whats in it for them?’**

Het principe ‘what’s in it for them’ is belangrijk om acht op te slaan. Als iemand eigen belang in het spel is, dan voelen mensen zich gemotiveerder om mee te denken. Dit kan ook in positieve zin aangewakkerd worden. Bijvoorbeeld door bestaande bewoners en de omgeving iets terug te geven met het project. Een woningcorporatie zegt hierover: *“Je kan de buurt tegemoetkomen door iets toe te voegen op de begaande grond of in de plint. Dat kan een stuk groen zijn wat je herinricht, het oplossen van een fietsenprobleem of het toevoegen van voorzieningen. Een integrale blik helpt om te kijken naar behoeften op verschillende vlakken. Dan heb je gelijk in de communicatie ook een beter verhaal.”* Ook is doorstroming faciliteren een manier om iets terug te geven. Een corporatie kan de OAU-woningen toewijzen aan een specifieke doelgroep of bestaande bewoners voorrang te verlenen bij inschrijving voor de nieuwe OAU-woningen.

**Participatieproces kan uitbesteed worden, ook aan conceptueel bouwers**

Het participatieproces kan een initiatiefnemer zelf inrichten en organiseren, maar kan dit ook uitbesteden aan een andere partij. De geïnterviewde partijen richten de uitvoering verschillend in. De meeste woningcorporaties hanteren een eigen strategie, al dan niet gedeeltelijk uitbesteed. Dit zijn vaak bureaus gespecialiseerd in participatie en bewonerscommunicatie. Tegenwoordig bieden conceptueel bouwers ook de mogelijkheid om initiatiefnemers te ontlasten bij bewonerscommunicatie.

**Participatie wordt bij ingang van de Omgevingswet nog belangrijker**

Er zijn ook gemeenten die een handleiding opgesteld hebben om initiatiefnemers te informeren over een passend participatieproces. Zo hanteert de gemeente Zaanstad het ‘Zaans Participatieprotocol’. Participatie is namelijk één van de onderdelen waar gemeenten een plan op toetsen bij een aanvraag omgevingsvergunning. Daarnaast wordt dit onderdeel nog belangrijker bij inwerkingtreding van de Omgevingswet in januari 2024.

## 70% toestemming van bestaande bewoners nodig?

### 70% instemming van huurders nodig bij renovatie van een complex met tenminste 10 woningen

Niet voor elke woningcorporatie is het duidelijk of 70% toestemming nodig is bij OAU-projecten.<sup>17</sup> Een huurder dient het instemmingsrecht van huurders toe te passen bij renovatie in een complex van tenminste 10 woningen. Onder renovatie verstaat de wet *“gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging”* (7:220 lid 2 BW).

### Renovatie betekent ingrepen die het wooncomfort van de huurder verhogen

In 2016 heeft de Hoge Raad de definitie van renovatie aangescherpt. De aangebrachte verandering of toevoeging moet het woongenot van zittende huurders verhogen. Denk hierbij aan een vermindering van de stookkosten, een nieuwe luxere keuken of badkamer, dubbelglas, vervanging gaskachel door cv-installatie of combiketel. Het instemmingsrecht van 70% geldt niet bij groot onderhoud. Onder groot onderhoud wordt verstaan: het opknappen van de woning zonder toename van het wooncomfort voor de huurder. Denk hierbij aan nieuwe kozijnen, schilderwerk en reparaties.

### Geen 70% instemming nodig: optoppen verhoogd wooncomfort van zittende huurders niet

Bres Advocaten noemt dat optoppen huurrechtelijk een nieuw fenomeen is.<sup>18</sup> Gezien de definitie van renovatie valt het niet onder de renovatieregeling, aldus Bres Advocaten. Optoppen is namelijk niet gericht op het verbeteren van wooncomfort van zittende huurders. Kortom, voor optoppen is 70% toestemming geen vereiste.

### Het momentum is nu om OAU te verbinden aan andere renovatiewerkzaamheden

De urgentie om OAU te verbinden met verduurzaming, energietransitie en andere renovatie activiteiten is nu. Deze koppelkans wordt door veel geïnterviewden onderkent. Minister Hugo De Jonge heeft namelijk aangegeven dat verhuurders geen woningen met een E-, F- of G-label meer mogen verhuren vanaf 2030. Bij combinatieaanpakken van renovatie en optoppen is de 70%-toestemming van huurders nodig. Optoppen hoeft dan geen onderdeel te zijn van het renovatieplan. Wel raden we corporaties aan bewoners over het optoppen te informeren tijdens een keukentafelgesprek. Ook zijn er corporaties die expliciet geen combinatieaanpak willen uitvoeren. Zij koppelen de processen van optoppen en verduurzaming beleidsmatig- en financieel los. Een andere mogelijkheid is het apart uitvoeren van herstructurering en optoppen. De genoemde reden is de verduurzamingsslag in bestaand bezit niet te vertragen.

## 5.8 Stap 6: Uitvoering



Nadat de omgevingsvergunning is verleend door de gemeente kan de uitvoering officieel gestart worden. De duur van de uitvoering verschilt of een modulair product geplaatst wordt of traditionele bouw plaatsvindt. De plaatsing van een modulair product duurt maximaal zo'n twee weken (afhankelijk van het aantal te plaatsen woningen). De uitvoeringsfase bij een regulier bouwproces duurt

<sup>17</sup> Het voorstel van de verhuurder moet redelijk zijn en wordt verwacht redelijk te zijn bij 70% toestemming. Als een huurder hier niet mee eens is kan deze binnen 8 weken schriftelijk bezwaar maken bij de rechter. De rechter beoordeelt dan of het voorstel redelijk is. Dit hangt bijvoorbeeld af van: de duur van de renovatie, eventuele huurverhoging na renovatie, hoogte van verhuiskostenvergoeding, uit te voeren ingrepen in de woning etc.

<sup>18</sup> Artikel 'Huurrechtelijke aspecten optoppen' door Bres advocaten, juni 2023 ([link](#)).

gemiddeld langer, namelijk twee tot drie jaar<sup>19</sup>. De participatie tijdens deze fase loopt eveneens door met eventuele herhuisvesting.

## 5.9 Stap 7: Nazorg



Geweldig! Als je bij deze laatste stap aangekomen bent, dan is de wens voor een OAU-project werkelijkheid geworden. De woningen worden opgeleverd, verhuizingen naar de nieuwe (en mogelijk bestaande) woningen vinden plaats en er wordt mogelijk gebruik gemaakt van de aangepaste openbare ruimte en voorzieningen. Aan te raden is om dit met bewoners te vieren. Zo worden zij betrokken bij de oplevering. Ook na de oplevering bewoners spreken is wenselijk. Bijvoorbeeld na een aantal maanden en/of jaren. Bewoners kunnen zo gehoord worden over de impact van de verandering voor hun eigen woonsituatie (nazorg).

Naast de input van bewoners zijn de volgende vragen relevant voor de evaluatie:

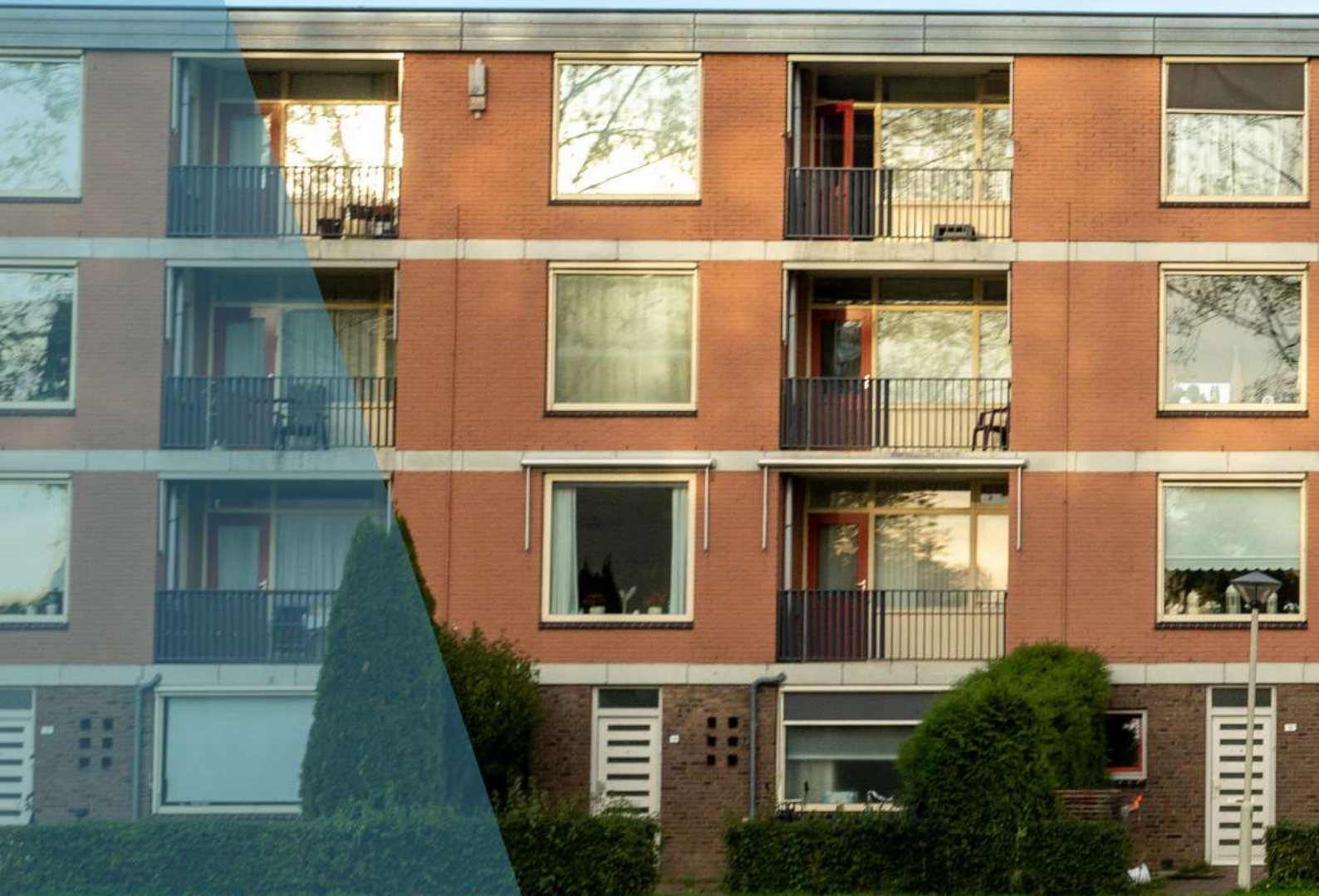
- Welke planologisch juridische route is gevolgd, en welke doorlooptijd bracht dit met zich mee?
- Hoe is de participatie aangepakt en wat kan je daarvan leren voor volgende projecten?
- Wat was de doorlooptijd van de bouw op locatie?
- Wat zijn de totale kosten en opbrengsten van het project geweest?
- Welke doelgroepen waren beoogd en wie zijn uiteindelijk de bewoners geworden?

## Evaluatie hangt samen met taxatie voor beleggers

Het hierboven beschreven stappenplan wijkt voor een institutionele belegger ietwat af vergeleken met het stappenplan van woningcorporaties of ontwikkelaars. Het verschil zit vooral in de afstemming met klanten, veelal pensioenfondsen. Deze afstemming vindt op verschillende momenten in het proces plaats als 'go/no-go' momenten. Zie hieronder:

- **Budget aanvragen** bij klant voor uitvoering van haalbaarheidsonderzoeken voor optoppen.
- **Datascan van portefeuille** op basis van verschillende indicatoren zoals energielabel, gepland groot onderhoud en locatie.
- **Bouwkundige haalbaarheid** in beeld door constructeur. Ook installatieadviseur en stedenbouwkundig adviseur bevroegd.
- **Gesprek met klant over voortgang**. De institutionele belegger formuleert een advies. Bij een positief advies wordt om extra budget gevraagd voor de volgende fase. Bij negatief advies wordt de klant afgeraden budget toe te kennen om het onderzoek voort te zetten.
- **Financiële haalbaarheid** in beeld brengen door businesscases op te stellen met input van verschillende bouwkostenadviseurs.
- **Tussentijds gesprekken met ontwikkelende aannemers** om mogelijkheden te onderzoeken als basis voor het investeringsvoorstel.
- **Tussentijds eerste gesprekken met gemeenten** om hen enthousiast te maken over het plan.
- **Gesprek met klant om voortgang te rapporteren** van de bouwkundige, stedenbouwkundige, ruimtelijk-planologische en financiële mogelijkheden. Institutionele belegger doet een investeringsvoorstel.
- **Overgaan tot uitvoering en realisatie**. Bij een 'go' van de klant wordt het project uitgevoerd.
- **Taxatie**: Alles wat de institutionele belegger uitvoert is gekoppeld aan een taxatierapport. De taxatie moet onderschrijven wat eerder geconcludeerd werd door de institutionele belegger.

<sup>19</sup> Bron: Doorlooptijd van nieuwbouwprojecten (Stec Groep, 2018).



# Bijlage 1 Voorbeelden

**Begin! Houd experimenteerruimte en rol opgedane kennis vervolgens verder uit**

Een belangrijke boodschap die de geïnterviewden meegeven is: begin gewoon eens met OAU! Het uitvoeren van zo'n project helpt in het opdoen van ervaringen. Dat klinkt logisch en dat is het eigenlijk ook. OAU is namelijk niet nieuw en kent verschillende varianten. Denk aan een project met veranderende eigendomsverhoudingen, zoals in de Klarenstraat (zie kader). Veel ervaringen zijn al opgedaan waarvan geleerd kan worden. Deze lessen staan in deze paragraaf centraal. Ondanks dat elke situatie uniek is, zijn er gelijkenissen te onderscheiden. Zie hiervoor het stappenplan in de volgende paragraaf. Om de kansen die een unieke situatie biedt volledig te benutten is enig experimenteerruimte wenselijk. Deze ruimte is nodig bij zowel de initiatiefnemer (denk aan de corporatie, institutionele belegger of VvE) als de toetser (denk aan de gemeente of provincie). Een gezamenlijke stip op de horizon helpt hierbij. Voor OAU is dit vaak de woningbouwopgave die in bestaand stedelijk gebied moet landen.



## Klarenstraat, Amsterdam

**Type:** Meergezins; portieketageblok

**Jaar oplevering:** 2014

**Aantal woningen oude situatie:** 40

**Aantal woningen nieuwe situatie:** 30

**Oppervlakte woningen:** Variërend van 40 tot 190 m<sup>2</sup>

**Architect:** Van Schagen Architecten

**Aannemer:** Slokker Almere

**Opdrachtgever:** Woningcorporatie De Alliantie (voorstudie en VO) en VvO Klussen op Klarenstraat (DO en uitvoering)

*Voor:*



Voormalige eigenaar De Alliantie heeft opdracht gegeven een haalbaarheidsstudie en voorlopig ontwerp te maken voor de herstructurering van een portieketageflat aan de Klarenstraat. Bijzonder is dat na het voorlopig ontwerp het opdrachtgeversschap is overgedragen is van de corporatie naar een CPO (VvO Klussen op Klarenstraat). In Nederland is de Klarenstraat is het eerste naoorlogse portieketage gebouw gerenoveerd onder een CPO.

In de herstructurering zijn de voormalige woningen en woningindelingen volledig gewijzigd. Er waren eerst veertig woningen met elk een oppervlakte van 75 m<sup>2</sup>. Deze zijn volledig gewijzigd naar een variërend oppervlak van 40 tot 190 m<sup>2</sup>. Resultaat was wel dat er minder woningen zijn in de nieuwe situatie, namelijk dertig. In de Klarenstraat zijn ook de plinten benut. Waar eerst kelders de kelders zaten, zijn nu woningen met een tuin. Verder zijn alle woningen verduurzaamd naar label A.

Bron tekst en foto's: website Van Schagen Architecten





## Lage Land, Rotterdam

**Adres:** Kramerstraat, De Klerkstraat

**Type:** Meergezins; galerijwoning

**Bouwjaar:** 2007

**Aantal woningen oude situatie:** Niet bekend

**Aantal toegevoegde woningen:** 48 maisonnettes

**Constructie opbouw:** Staalskelet met zelfde breedtemaat als ondergelegen woningen. Verder zijn lift en trappenhuis doorgetrokken

**Oppervlakte woningen:** 115 m<sup>2</sup> (de optop-woningen)

**Architect:** Kolpa architecten

**Aannemer:** Van Hattem

**Opdrachtgever:** Woningcorporatie Havensteder

In 2000 stond in het Rotterdamse collegebesluit dat alternatieven nodig waren voor sloop-nieuwbouw. In het Lage Land is daarom het pand van Havensteder geherstructureerd. Bij deze aanpak zijn ook 48 maisonnettes toegevoegd. Dit is een ander woningtype dan de sociale huurwoningen in de bestaande bouw. Doel was ook om een andere doelgroep aan te trekken, namelijk grotere gezinnen. De grotere plattegronden van de maisonnettes, bestaande uit twee verdiepingen, was daarvoor uitgezocht. Zoals de afbeelding hiernaast toont, bevat de eerste verdieping een woon- en keukengedeelte. Op de tweede verdieping zijn drie slaapkamers, een badkamer en berging gelegen.

Bron tekst en foto's: website Rotterdam Woont.

### OAU kan bijdrage leveren aan ambitie om gemengde wijken te creëren

Het toevoegen van afwijkende woningtypen en prijscategorieën ten opzichte van de bestaande bouw is een overweging bij OAU. Reden is dat het een andere doelgroep kan aantrekken dan in de bestaande bouw gevestigd is. De huidige hang naar gemengde wijken heeft als doel inclusie te bevorderen. Deze gedachte omarmen de geïnterviewden allemaal. Wel geven ze aan dat dit vooral op niveau van de wijk interessant is. Op pandniveau zijn de meningen verdeeld en onderscheiden we de 'mengers' en de 'voortzitters'. Aan de ene kant zijn er de 'mengers'. Zij geven aan dat het wenselijk is te kijken naar de kwalitatieve woningbehoefte van de wijk. Zij beantwoorden vragen in de planvorming als: welke doelgroepen ontbreken nu nog in de wijk of zijn er te weinig? Welke woningtypen horen daarbij? Kan er met complementair aanbod doorstroming op gang gebracht worden? Een voorbeeld hiervoor is de optopping in het Lage Land, Rotterdam (zie kader). Met de bouw van tweelaagse maisonnettes zijn vooral grotere gezinnen aangetrokken. Een andere genoemde doelgroep voor OAU zijn jongeren, studenten en starters. Kleinere woonunits kunnen hiervoor interessant zijn. Ook zijn ouderen, kwetsbare mensen (eventueel met een zorgvraag) of mensen genoemd die zich willen voorbereiden op een situatie waarin zij minder mobiel zijn of een zorgvraag krijgen. Levensloopgeschikte woningen bieden daarvoor mogelijkheden. Wel moeten deze toegankelijk zijn met een lift. Aan de andere kant zijn er de 'voortzitters'. De voortzitters willen liever dezelfde doelgroep aantrekken als de bestaande bewoners bij optop-woningen. Er is namelijk een risico, zo geven is aangegeven. Wrijving kan ontstaan bij teveel verschillen in leefstijlen. Een genoemde oplossing is dezelfde doelgroep huisvesten in optoppers en uitplinters en andere doelgroepen in de aanplakkers.

### Volledige cascorenovatie geen aanrader voor snelle stappen

Om snelle stappen te maken voor OAU is een volledige cascorenovatie niet aan te raden. Geïnterviewden spreken uit dat de complexiteit van de ingreep snelheid tegenhoudt. Het heeft ook gevolgen voor de investering in tijd en geld. Voor de herstructurering van zes flats in de Toekomst Zuid (zie kader) zijn alle woningen gestript: de indelingen, installaties en gevels zijn volledig verwijderd. Door de cascorenovatie was het mogelijk de woningplattegronden opnieuw in te delen, de galerijen op te hogen en grotere balkons te plaatsen. Ook zijn liften aan de gebouwen toegevoegd en is de schil volledig geïsoleerd. Voorwaarde hiervoor was wel het herhuisvesten van alle bewoners. Het verschil tussen een verbetering van de schil en een volledige cascorenovatie, inclusief herhuisvesting, is zo'n € 40.000 tot € 50.000. Desalniettemin bood het Waterweg Wonen de mogelijkheid om kwalitatief hoogwaardige woningen terug te brengen naar de standaarden van Goed Wonen (Sputnik, 2016).

## Toekomst Zuid, Vlaardingen



**Type:** Meergezins; galerijwoning

**Jaar oplevering:** 2011

**Aantal woningen oude situatie:** 288

**Aantal woningen nieuwe situatie:** 292

**Oppervlakte woningen:** Variërend

**Architect:** A3 Architecten

**Aannemer:** Niet bekend

**Opdrachtgever:** Woningcorporatie Waterweg Wonen

De Toekomst bestaat uit twee stempels met elk zes flats uit begin jaren 60. Het noordelijke gedeelte (Toekomst Noord) is met sloop-nieuwbouw aangepakt. Door de ligging nabij de snelweg A20 was sloop-nieuwbouw niet mogelijk voor de Toekomst Zuid in verband met de fijnstofnormering. Een cascorenovatie is daarom uitgevoerd voor zes flats, waarvan de twee kortere flats zijn opgetopt en de plint is benut. Door het volledig strippen van de panden was het mogelijk de woningplattegronden opnieuw in te delen. In de vier langere flats zijn de vierkamerwoningen omgebouwd tot ruime driekamerwoningen. In de kortere flats zijn woningen horizontaal of verticaal samengevoegd om grotere gezinnen te kunnen huisvesten. Op de kortere flats zijn ook woningen op het dak toegevoegd (zie foto). Ook zijn hier de kelders samengevoegd met de woningen erboven. Woningen zijn zo teruggebracht naar het maaiveld en hebben nu een tuin.

Bron foto en tekst: Waterweg wonen & website NRP.

*Voor:*





*Voor:*



## Dillenburg, Leidschendam

**Type:** Meergezins; galerijwoning

**Jaar oplevering:** 2010

**Aantal woningen oude situatie:** 71

**Aantal woningen nieuwe situatie:** 140

**Oppervlakte woningen:** Variërend

**Architect:** Heren5 Architecten

**Aannemer:** BoxKoudijs

**Opdrachtgever:** Woningcorporatie Vidomes

In de Naoorlogse buurt Prinsenhof in Leidschendam zijn openbare ruimte en omliggende gebouwen aangepakt. Een in het oog springende transformatie is de toevoeging van hoogbouw om en op het gebouw. Het gaat om een toevoeging van negen extra verdiepingen die deels over het bestaande gebouw heen hellen. De nieuwbouw bevat 69 levensloopbestendige appartementen en zorgwoningen. De 71 bestaande appartementen zijn volledig gerenoveerd, verduurzaamd en levensloopbestendig gemaakt. Inpandig is daarnaast 655 m<sup>2</sup> bestemd voor zorgvoorzieningen.

Bron foto en tekst: website Architectuur.nl

### Denk groots door samen te werken

Gigantisch! Dat is het voorbeeld van de optopping Dillenburg in Leidschendam (zie kader). Het ideaal van licht, lucht en ruimte – kenmerkend voor de naoorlogse wijken – heeft hiermee een nieuwe dimensie gekregen. De ruimte is horizontaal en verticaal benut. De toevoeging heeft een daarmee nieuwe gelaagdheid in de wijk gecreëerd. Voor zulke veranderingen als OAU is participatie belangrijk, zo noemen de geïnterviewden. Bewoners van een bestaand gebouw en omwonenden in de buurt worden graag betrokken bij ontwikkelingen in hun woonomgeving. Geïnterviewde initiatiefnemers van OAU hebben hier verschillende aanpakken voor. Wel geven een aantal aan dat het werkt om vooraf bij bewoners aan te geven dat er woningen toegevoegd worden in de buurt. Op welke manier? Daarover kunnen bewoners en omwonenden meedenken. Het is wel belangrijk vooraf te bedenken op welke manier je een bewoner wilt betrekken. Het toepassen van de participatieladder helpt hierbij (zie ook stap 5 van het stappenplan in hoofdstuk 5).

# Bijlage 2 Methodiek potentie optoppen

**Methodiek potentie optoppen**

Voor de 90 gemeenten zijn per pand de volgende minimale vereisten gehanteerd:

- Het pand bezit (deels) een plat dak. Dit type pand is immers makkelijker op te toppen. Een minimum van 75% plat dak per pand is gehanteerd.
- Het pand heeft een bouwhoogte waarbij optoppen in het woonmilieu van het pand nog wenselijk is. Zo is gesteld dat in een landelijk woonmilieu optoppen bij een huidige hoogte van twee verdiepingen nog wenselijk is, in een dorps woonmilieu bij drie verdiepingen en in een centrum-dorps woonmilieu bij vier verdiepingen. In een stedelijk woonmilieu geldt in beginsel geen dergelijk maximum.
- De woonmilieu-indeling van het ABF is als basis gebruikt. De gekozen 90 gemeenten hebben allen een stedelijk karakter. Aangezien de woonmilieu-indeling op CBS-buurtniveau wordt gehanteerd, komen landelijkere woonmilieus echter wel voor, ook in de stedelijke gemeenten.
- Het pand is minimaal afkomstig uit 1965 of later. In dat jaar is de eerste Modelbouwverordening gepubliceerd en werden de eisen waaraan gebouwen moesten voldoen verscherpt. Daarom worden met name gebouwen van na 1965 qua draagkracht geschikt geacht om verder op te toppen. Waarschijnlijk is een deel van de appartementen van voor 1965 ook geschikt. Dit kan bij verdiepend onderzoek in beeld gebracht worden

Op basis hiervan is het aantal geschikte panden in beeld gebracht. Dit is vervolgens vertaald naar een maximale potentie voor het toevoegen van woningen. Wat betreft de gehanteerde methodiek is onderscheid gemaakt in panden met een woonfunctie en panden zonder woonfunctie. In voorliggend rapport is alleen de potentie gekeken naar panden met een woonfunctie in beeld gebracht.

## Colofon

**Datum:** 16 oktober 2023

**Projectnummer:** 23.140

**Opdrachtgever:** Provincie Zuid-Holland

**Opdrachtnemer:** Stec Groep

### **Stec Groep**

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

### **Provincie Zuid-Holland**

**026 - 751 41 00**

**info@stec.nl**

**www.stec.nl**