

# Te veel verspilling bij optoppen



**Er moeten veel nieuwe woningen worden gebouwd, daarover twijfelt eigenlijk niemand. Een van de mogelijkheden daartoe is optoppen, een concept dat recent aan populariteit wint. Toch komen plannen niet altijd tot uitvoering, onder meer doordat ze technisch niet mogelijk zijn. Vaak komt dat inzicht te laat, waarmee veel inspanningen voor niets zijn geweest. Het proces moet daarom beginnen met een goed onderzoek. Veel hoeft dat niet te kosten.**

**Remko Wiltjer en Rob Stark**

**V**óór 2030 moeten er 1 miljoen nieuwe woningen worden bijgebouwd. Een enorme opgave, waarvan de haalbaarheid op zijn minst twijfelachtig is. Er wordt hard nagedacht over oplossingen. Een daarvan is het zogenoemde optoppen – het plaatsen van één of meer extra woonlagen op een bestaand gebouw. Een interessant concept: het is economische interessant, er is geen extra ruimte nodig en de infrastructuur vraagt nauwelijks extra investeringen. De schattingen hoeveel

nieuwe woningen dit kan opleveren lopen uiteen: BZK heeft het over 100.000, maar ook getallen van ruim 500.000 worden genoemd.

Hoe aantrekkelijk dat optoppen ook lijkt, het lukt lang niet altijd. Vaak komt dat door lastige procedures of problemen met bestemmingsplannen, maar ook technische beperkingen kunnen roet in het eten gooien. Het gebouw moet de nieuwe lagen namelijk wel kunnen dragen. Anders gezegd: het gebouw

moet voldoende restcapaciteit hebben, anders zijn kostbare maatregelen nodig.

Om te bepalen wat er mogelijk is, is een constructieve toets nodig. Daarbij moet bijvoorbeeld worden gekeken wat de fundering kan hebben, wat de windbelasting in de nieuwe situatie wordt en wat de impact is van gewijzigde regelgeving. Het goede nieuws is dat die toets helemaal niet lang hoeft te duren en dus ook niet veel hoeft te kosten. Met een deskundige partij, met de juiste kennis en ervaring, is op basis van een aantal stappen een snel oordeel mogelijk.

Het is belangrijk zo'n quickscan tijdig uit te voeren. Te vaak merken wij dat wanneer wij de constructie gaan beoordelen, plannen al tot een ver gevorderd stadium zijn uitgewerkt. Niet zelden leidt dat tot teleurstellingen. Prachtige plannen belanden in de prullenbak omdat ze niet mogelijk of te duur zijn. Veel werk voor niets.

Een plan voor het uitbreiden van een woongebouw moet dus starten met een kort, deskundig onderzoek. Dat levert informatie op die essentieel is voor een betrouwbare



business case. Over welke ingrepen nodig zijn om uitbreiding haalbaar te maken. Een verdieping slopen bijvoorbeeld, en er meerdere voor terug laten komen. Of extra funderingspalen aanbrengen. En over wat dat kost. Ook kunnen alternatieven worden bekeken zoals het opdikken, onderkelderen of verlengen. Soms kan er zelfs méér dan gedacht.

Het is goed dat woningcorporaties, beleggers of projectontwikkelaars steeds vaker overwegen gebouwen uit te breiden. Het is een van de oplossingen om de woningvoorraad op korte termijn uit te breiden en het kan verduurzaming en renovatie van projecten financieel haalbaar maken. Technisch is er vaak van alles mogelijk. Maar het is essentieel daar vroegtijdig inzicht in te krijgen en pas dan plannen verder uit te werken. Met die aanpak kan optoppen daadwerkelijk een interessant antwoord bieden op het huidige woningtekort. ●



Woningen Dudokhaken (Amsterdam Geuzenveld-Zuid), voorzien van extra bouwlaag