



Provinciaal actieprogramma Optoppen, Aanplakken en Uitplinten 2024 - 2027

*Beter Benutten van de Bestaande Voorraad
Van Grond tot Dak*



**provincie
Zuid-Holland**

Voorwoord

Zuid-Holland is dichtbevolkt en we hebben veel ambitie. Dat betekent grote opgaves. Bij woningbouw gaat het om bijna een kwart miljoen woningen die tot en met 2030 bijgebouwd moeten worden. En we willen dat groen doen, maar niet in het groen. We moeten onze schaarse ruimte slim en optimaal benutten. We willen geen grijs gebied vol gebouwen worden. We willen groen, gezond en goed wonen voor iedereen. En dan ook haalbaar en betaalbaar.

Kan dat? Ja! Hoe dan? Door slim en creatief te zijn. Door voorop te lopen. Door bestaande bouw beter te gebruiken. Door er letterlijk een schepje bovenop te doen. Kan dat? Ja dat kan! Door op te toppen, aan te plakken en uit te plinten kunnen we een deel van de woningbouwopgave haalbaar, betaalbaar en schaalbaar uitvoeren.

Zo is uitgerekend dat er potentieel wel bijna 29 duizend woningen bij kunnen in naoorlogse wijken. Simpelweg door optoppen, aanplakken en uitplinten. Het is nog zeker geen kwart miljoen en niet dé oplossing voor de woningnood, maar het is wel weer een essentieel puzzelstuk in de weg daar naar toe. Een deeloplossing met potentie. Wij hebben de ambitie om die potentie te verwezenlijken.

En het is meer dan een oplossing voor één probleem. Het is een oplossing die bestaande gebouwen een langer leven kan geven en de bestaande omgeving meer levendigheid kan brengen. Het is een oplossing die kan helpen bij verduurzamen en verbeteren. Om een voorbeeld te noemen; stel je zet een extra laag op oudere woningbouw. Dan kan het opeens wel lonen om ook een lift aan te plakken voor ouderen die slecht ter been zijn. Of het kan wel lonen om te verduurzamen waardoor de energierekening omlaag gaat, het binnenklimaat en de gezondheid van de bewoner wordt verbeterd.

Het is bijna te mooi om waar te zijn. En het probleem is: als we dit niet samen doen, dan is dat het ook. Er zijn nog flink wat uitdagingen die aangepakt moeten worden om de 29.000 woningen te realiseren. Alleen door samen te werken, knappe koppen bij elkaar te steken, kennis uit te wisselen en budgetten beschikbaar te stellen komen we ergens.

Wij als provincie bouwen niet. Wat wij als provincie wel doen is plannen in de steigers zetten en realisatie stimuleren. Zorgen dat die knappe koppen, kennis, kunde en fondsen samen komen. Zo kunnen we samen zorgen dat niet alleen de plannen maar ook de gebouwen in de steigers staan.



En ik weet zeker dat die gigantische opgave van een kwart miljoen woningen op beperkte ruimte wel mogelijk blijft. Maar alleen als we er samen alles aan doen. Want alleen samen bouwen we een krachtig Zuid-Holland.

Anne Koning,
Gedeputeerde Wonen



Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Inhoudsopgave	4
Inleiding	6
Definities	6
Potentie	7
Praktijkvoorbeeld: Lage Land (Rotterdam)	7
Focus	8
Samenwerking	8
De opgave	9
De uitdaging	9
Praktijkvoorbeeld: Parkhof (Maassluis)	9
De kansen van optoppen, aanplakken en uitplinten	10
Praktijkvoorbeeld: Kloosterveste (Gouda)	11
Van project- naar productdenken	11
De provinciale aanpak	12
De oplossingsrichtingen	12
Praktijkvoorbeeld: Buurtboost (VORM)	12
De rol van de provincie	13
Ambitie, doelen en aanpak voor de komende coalitieperiode	13
1. Faciliteren	13
2. Opschalen	14
3. Standaardiseren	15
De eerste stappen zijn gezet	16
Samenwerkingen	16
Praktijkvoorbeeld: Vaartdreef (Zoetermeer)	16
Toolbox provincie Zuid-Holland	17
Tot slot	19
Praktijkvoorbeeld: Klapwiek	20

Bijlage 1: Actielijnen Landelijke Aanpak Optoppen	21
Actielijn 1: faciliteren	21
Actielijn 2: opschalen	22
Actielijn 3: standaardiseren	22
Colofon	23



Inleiding

Het tekort aan betaalbare woningen is nijpend. De maatschappelijke uitdaging op dit thema is groot. Daarom heeft de provincie de ambitie om in Zuid-Holland tussen 2022 en 2030 maar liefst 247.896 woningen, waarvan het overgrote merendeel betaalbaar, te realiseren. Dat doet de provincie niet zelf, maar we trekken alles uit de kast om te zorgen dat de woningen er komen. Juist nu marktpartijen het bouwtempo niet aankunnen, is de productie van corporaties cruciaal.

Deze woningen komen er niet alleen door nieuwbouw. De praktijk is weerbarstig. Door beperkte bouwgrond, materiaalkosten, vergunningprocedures en een vol elektriciteitsnet gaat het niet snel genoeg.

Eén van de oplossingen is het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. De provincie helpt partijen om bestaande gebouwen en gebieden optimaal te benutten, bijvoorbeeld door ‘een verdieping erbij’¹. Ook de Rijksoverheid heeft de ambitie om de bestaande woningvoorraad beter te benutten met ‘optoppen’².

Het aantal inwoners in naoorlogse wijken neemt al decennialang af, door kleinere huishoudens. Terwijl in deze wijken de voorzieningen al aanwezig zijn. In onze naoorlogse wijken schuilt onbenut potentieel voor het toevoegen van extra betaalbare woningen, zonder dat er nieuwe locaties ten koste van groen nodig zijn. Naast het bouwen van nieuwe woningen en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad, zien we mogelijkheden om bestaande gebouwen uit te breiden. Dit kan door woonlagen toe te voegen (optoppen), door aan de zijkant bebouwing toe te voegen (aanplakken) of door bergruimte of leegstaande winkel- of bedrijfsruimten op de begane grond van appartementengebouwen uit te breiden en om te vormen tot woningen (uitplinten). In essentie zijn optoppen, aanplakken en uitplinten (hierna genoemd: OAU) strategieën die worden gebruikt om bestaande gebouwen te transformeren en hun functionaliteit aanzienlijk te verbeteren, zonder volledige sloop en herbouw. Uiterst duurzaam.

Deze technieken kunnen worden toegepast als duurzame en kosteneffectieve oplossingen voor stedelijke verdichting en herontwikkeling. Naoorlogse wijken met portiekflats bieden de meeste kansen voor optoppen. De gebouwen van 3-4 verdiepingen hoog hebben vaak een (te) sterke fundering en constructie, waardoor ze ideaal zijn voor optopprojecten. Deze gebouwen hebben vaak onderhoud nodig, zoals nieuwe isolatie of een lift. Met optoppen, aanplakken en/of uitplinten kan dit gefinancierd worden en wordt werk met werk gemaakt. De bestemmingsplannen bieden vaak nu al ruimte voor het ophogen van gebouwen.

Definities

- Optoppen:** extra woonlagen toevoegen op het dak (veelal één tot tweelaags)
- Aanplakken:** tegen een bestaande kopgevel woningen toevoegen of in de ‘oksel’ van twee gebouwen
- Uitplinten:** in de plint worden woningen of delen van woningen gerealiseerd. Tuin ontstaat op het maaiveld

¹ <https://www.zuid-holland.nl/politiek-bestuur/coalitieakkoord-2023-2027/perspectief-netwerk-bereikbare-vitale-steden/>

² <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/detail/detail?id=2024D19455&did=2024D19455>

Potentie

De potentie voor OAU van 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 woningen³. Het grootste deel van de opgave ligt bij de bestaande appartementencomplexen van corporaties (hierna genoemd: meergezinscorporatievoorraad) met een bouwjaar van 1965 tot 1992.

Dit biedt potentie voor woningcorporaties en gemeenten om bestaande (verouderde) panden te transformeren naar hoogwaardige gebouwen en zodoende tegelijkertijd een duurzaamheidsslag te maken. OAU kan zorgen voor financiering waarmee broodnodig onderhoud gedaan kan worden, bijvoorbeeld het isoleren van woningen of het toevoegen van een lift voor de oudere bewoners. De nieuwe woningen zorgen daarmee niet alleen voor nieuwe bewoners, maar voor een beter thuis voor de bestaande bewoners. Het draagt daarmee niet alleen bij aan betere woningen, maar ook aan betere buurten, een gezonde wijk economie en sociale cohesie.

Daarnaast biedt OAU de potentie om toekomstbestendig te bouwen. OAU is één van de zes strategieën om te bouwen binnen planetaire grenzen met minder uitstoot van CO₂⁴. In de combinatie met biobased bouwen biedt het zelfs mogelijkheden om CO₂ op te slaan. Het biedt ruimte voor natuurinclusieve maatregelen én kan het energieuw maken van bestaande woningbouw betaalbaar versnellen.

Praktijkvoorbeeld: Lage Land (Rotterdam)

Om schaarse bouwgrond te sparen zijn initiatieven gestimuleerd om onder andere platte daken te benutten voor het toevoegen van bouwvolume. Essentieel voor dit project was dat de realisatie snel en efficiënt moest verlopen, zodat overlast voor bewoners in de bestaande woningen zoveel mogelijk beperkt bleef.

De lift die eerder in de jaren negentig was toegevoegd aan een kopse zijde van het bestaande bouwblok van zes woningen, is met het 'optoppen' met nog een laag verhoogd. Op het bestaande dak is een galerij naar de maisonnettes toegevoegd, waarbij men binnenkomt op de slaapverdieping. De interne trap in een royale vide leidt naar de woonkamer met keuken en ruim terras met pergola op het zuiden. Met de uitbreiding van de lift en trappenhuis is er een zevende, kleinere woning op de kop toegevoegd. Stedenbouwkundig is dit een zeer bruikbare oplossing. Het omliggende groen heeft tevens een opknappbeurt gekregen.



Bron: <https://rotterdamwoont.nl/projecten/lage-land-2/>

³ Verwijzing stec toevoegen

⁴ <https://circulair.zuid-holland.nl/activiteit/woningbouw-binnen-planetaire-grenzen/#:~:text=Stevige%20circulaire%20ambities&text=Het%20kabinet%20wil%20veel%20nieuwe,60%25%20zijn%20verlaagd%20in%202030.>

Focus

De focus van het OAU programma 2024-2027, als onderdeel van het provinciale programma Versnellen Woningbouw, van de provincie Zuid-Holland ligt op:

- * Het toevoegen van betaalbare woningen aan de (vaak gestapelde) meergezinscorporatievoorraad met name tussen de jaren '60-90';
- * Het in de basis ondersteunen van gemeenten en woningcorporaties met (nog te ontwikkelen) praktische kennis en handvatten;
- * Het verbinden van gemeenten, woningcorporaties, bouwpartijen en kennisinstellingen in Zuid-Holland en

Daarbij maken we de stap van een helpende hand bieden aan onze partners naar pro-actief inzetten op het realiseren van woningen door optoppen, aanplakken en uitplinten. In de focus van het OAU programma is gebruik gemaakt van acht aanbevelingen uit het rapport 'Optoppen, aanplakken en uitplinten in naoorlogse wijken' (Stec Groep, 2023):

1. Richt u met OAU op de meergezinscorporatievoorraad;
2. Maak grote stappen aan de voorkant voor de snelheid: Zet in op een brede kennisontwikkeling en -uitwisseling;
3. Bied met name gemeenten en corporaties expertise en capaciteit aan;
4. Organiseer een financiële trigger voor koplopers;
5. Stel een praktische handreiking(en) voor OAU op;
6. Kijk ook verder vooruit tot 2030 of 2050;
7. Wijs een verbindingsmakelaar aan om centrale spelers in positie te brengen;
8. Focus op samenwerking op strategisch en tactisch niveau.

De focus op woningcorporaties sluit niet uit dat er kansen liggen voor andere doelgroepen zoals vve's, parkeerterreinen, garageboxen en commercieel vastgoed. We blijven oog houden voor kansen waar deze zich voordoen.

Samenwerking

Optoppen, Aanplakken en Uitplinten is een landelijk thema, met uitdagingen die niet specifiek in Zuid-Holland liggen. Daarom hebben we de handen ineengeslagen en werken we samen met verschillende partijen. We zijn actief betrokken bij de 'Landelijke Aanpak Optoppen' samen met het ministerie van BZK, Aedes en de Bouwcampus⁵. Daarnaast werken samen met andere provincies zoals Gelderland, Utrecht en Noord-Holland door kennis uit te wisselen en gezamenlijk projecten uit te voeren. Ook organiseert de provincie Zuid-Holland regelmatig bijeenkomsten met een OAU netwerk bestaande uit gemeenten, woningcorporaties, bouwpartijen en kennisinstellingen in Zuid-Holland.

⁵ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2024/05/28/kamerbrief-over-landelijke-aanpak-optoppen>

De opgave

In dit stuk wordt de OAU-opgave geschetst. Beginnend bij de uitdaging waarom OAU een geschikte strategie is voor de woningbouw, de kansen die het biedt en wat er nodig is om te komen van “1 naar 1000 projecten” in Zuid-Holland. Wij stellen onszelf als doel om tot 2030 minimaal 15.000 van de potentiële 29.000 OAU-woningen te realiseren.

De uitdaging

In de naoorlogse wijken in Nederland zijn er verschillende uitdagingen. Zo zijn de woningen veelal verouderd. De woningen zijn gebouwd in de jaren '50 tot '80 en hebben een lage algemene bouwkwaliteit en weinig isolatie. Dit leidt tot problemen zoals energieverlies, vochtproblemen, een gebrek aan comfort én een hoge energierekening voor bewoners. De woningen voldoen ook niet meer aan de wensen van de hedendaagse bewoners. Waar er vroeger gezinnen woonden, zijn nu vaak de ouderen overgebleven. Het aantal inwoners in deze wijken is sterk afgenomen. De oude trappen vormen een barrière om thuis te blijven wonen voor deze bewoners. Door achterstallig onderhoud treedt ook verloedering van de buurt op, waarmee de algehele leefbaarheid van de buurt achteruitgaat. Er is beperkte financiering om deze problemen aan te pakken. Het optoppen, aanplakken en uitplinten biedt kansen om deze leefbaarheidsuitdagingen aan te gaan én daarbij meer woningen te creëren in Zuid-Holland.

Praktijkvoorbeeld: Parkhof (Maassluis)

Parkhof maakt onderdeel uit van het herstructureringsplan voor de Componistenbuurt-Zuid te Maassluis. Het herstructureringsplan bestond onder andere uit het renoveren en optoppen van 3 bestaande flats en het slopen van 108 woningen (2 flats) om plaats te maken voor het nieuwbouwcomplex Parkhof. De ruimtelijke ontwikkeling van Parkhof met de binnenhoven direct grenzend aan het park, zorgt ervoor dat het gevoel van wonen aan het park overal kan worden beleefd.



Bron: <https://www.a3architecten.com/portfolio/parkhof-maassluis/>

De kansen van optoppen, aanplakken en uitplinten

Optoppen. Aanplakken en uitplinten heeft verschillende voordelen voor verschillende doelgroepen.

Voor provincies, gemeenten en corporaties zijn de belangrijkste:

1. Ruimteoptimalisatie: Het maakt efficiënt gebruik van bestaande gebouwen door extra verdiepingen toe te voegen, waardoor meer ruimte wordt gecreëerd zonder extra grondoppervlak in beslag te nemen.
2. Stedelijke verdichting: Het draagt bij aan het verdichten van stedelijke gebieden, wat kan helpen bij het verminderen van de druk op groene ruimtes en de verspreiding van stedelijke ontwikkeling te beperken.
3. Waardevermeerdering: Optoppen kan de waarde van het gastgebouw (geldt zowel voor corporaties als vastgoed anderszins) verhogen, waardoor het aantrekkelijker wordt voor investeerders en corporaties en andere eigenaren.
4. Financiële voordelen: Toevoegen sociale huurappartementen op bestaande meergezinscorporatiewoningen kan de sociale huur opgave op dure nieuwbouwgrond verlichten. Optoppen is daarmee voor zowel gemeentes, bouwers als corporaties een financieel aantrekkelijke aanvulling op de traditionele nieuwbouw.

Voor de wijk/buurt en de bewoners:

1. Revitalisering van naoorlogse wijken: Door deze wijken te revitaliseren, creëren we niet alleen extra wooneenheden, maar geven we ook een impuls aan de levenskwaliteit van de bewoners en de uitstraling van de buurt als geheel.
2. Verduurzaming van de bestaande voorraad: Dit omvat niet alleen energiezuinige oplossingen, maar ook het gebruik circulaire en biobased materialen en groene daken. Hiermee wordt het comfort verhoogd en de energierekening verlaagd. Wordt hittestress tegengegaan en waterretentie bevorderd.
3. Levendige plint met voorzieningen: In de plint die aan bestaande gebouwen wordt toegevoegd, kunnen commerciële en sociale voorzieningen een plek krijgen. Dit biedt inwoners mogelijkheden om dichtbij huis te werken en om elkaar te ontmoeten.
4. Wonen en zorg: Het toevoegen van liften maakt het mogelijk om langer thuis te blijven wonen en draagt zo bij aan 'tegengaan vereenzaming'.
5. Doorstroming binnen gebouwen: Door bestaande gebouwen uit te breiden, creëren we mogelijkheden om binnen het gebouw te verhuizen naar een woning in een duurder segment. Dit past vaak bij de wensen van de bewoners en het draagt bij aan de menging van inkomensgroepen.
6. Aanpak achterstallig onderhoud: Dit zorgt niet alleen voor esthetische verbeteringen, het verbetert ook de duurzaamheid en veiligheid van de gebouwen.

Praktijkvoorbeeld: Kloosterveste (Gouda)

Kloosterveste (bouwdeel 3 en 4) ligt in het stadshart van Gouda, tegen de historische singelstructuur. Het voormalige stadskantoor maakt deel uit van een dergelijk groot complex, bestaande uit een commerciële plint – overdekte winkelpassage – met daarboven een parkeerdek en parkeergarage. Een één laagse optopping maakt in de toekomst een woongebouw van 4 lagen met in totaal 53 huur appartementen. In lijn met het bestaande gebouw en de architectuur van bouwdeel 5 hebben de optoppingen een setback om de woningen van een buitenruimte te voorzien en de visuele impact van de toevoegingen in het straatbeeld te beperken.



Bron: <https://jadearchitecten.nl/portfolio/transformatie-stadskantoor-gouda-bouwdeel-3-4/>

Van project- naar productdenken

De uitdagingen in naoorlogse wijken zijn voelbaar en de kansen helder, echter is OAU nog geen gemeengoed in de woningbouw. Het bestaande (woningbouw)systeem en proces zijn nog niet ingericht op OAU. Er is een transitie in de bouw nodig om OAU gemeengoed te laten worden en te komen van project- naar productdenken. Van maatwerk naar standaardoplossing. Benaderd vanuit de transitietheorie⁶ zijn er drie factoren waaraan de provincie Zuid-Holland met dit programma, als onderdeel van Beter Benutten en Versnellen Woningbouw, invulling moet geven om OAU te kunnen standaardiseren.

1. **Structuur:** de wet- en regelgeving en de manier waarop we organiseren
 - a. Onder de structuur factor zien we uitdagingen rondom bijvoorbeeld gemeentelijk beleid, juridisering, parkeernormen of het appartementsrecht.
2. **Cultuur:** de ongeschreven regels, het gedrag van mensen
 - a. Onder de cultuur factor zien we uitdagingen zoals ideeën rondom welstand en het ‘onbekend maakt onbemind’ gevoel waardoor projectleiders zich niet wagen aan OAU of onvoldoende draagvlak en/of onbekendheid bij bestaande bewoners of lokale politiek.
3. **Praktijk:** de beschikbaarheid en gebruik van producten.
 - a. Onder de praktijk factor zien we uitdagingen rondom de standaardisatie van optopconcepten of de manier waarop kosten en opbrengsten op langere termijn berekend kunnen worden.

Onder elk van deze factoren zijn vele uitdagingen die het (nu) nog niet mogelijk maken om op grote schaal op te toppen. Als provincie zijn we – met onze samenwerkende partners – in staat om deze uitdagingen te signaleren in de praktijk én hier gericht oplossingen voor te vinden. Zo zorgen we ervoor dat optoppen even normaal wordt als het plaatsen van een nieuwbouwwoning.

⁶ <https://drift.eur.nl/nl/over-drift/transities/>

De provinciale aanpak

De uitdagingen, kansen en manieren om te komen tot in ieder geval 29 duizend OAU-woningen zijn in het vorige hoofdstuk geschetst. In dit hoofdstuk staan we stil bij de aanpak. Hoe gaan we in de komende coalitieperiode zorgen voor succes?

De oplossingsrichtingen

Om de kansen en potentie van optoppen meer te benutten en belemmeringen weg te nemen werkt de provincie Zuid-Holland, samen met het ministerie van BZK, Aedes en de Bouwcampus aan implementatie van de volgende drie actielijnen zoals opgenomen in de Landelijke Aanpak Optoppen, in combinatie met de invulling van de zogeheten Optop2000 coalitie.

1. Faciliteren door het creëren van de juiste condities en randvoorwaarden voor optoppen, bijvoorbeeld door het wegnemen van onduidelijkheden in regels en beleid en kennisontwikkeling- en deling. Hiervoor benutten we onder andere de praktijkvoorbeelden van de deelnemers aan de Optop2000.
2. Opschalen van de vraag naar optoppen door met gemeenten, corporaties en markt toe te werken naar afspraken over het verder uitrollen en opschalen van optoppen in gebieden/wijken met veel optop-potentie.
3. Standaardiseren door samen met de sector te verkennen welke aanpak nodig is voor meer standaardisatie en industriële woningbouw. We verkennen waar de behoefte en concrete mogelijkheden zitten en welke randvoorwaarden, processen en middelen hiervoor nodig zijn.

Meer informatie over de drie actielijnen is te vinden in bijlage 1.



Praktijkvoorbeeld: Buurtboost (VORM)

VORM heeft vanuit initiatief BuurtBoost een modulaire woonoplossing gelanceerd: de Optopper. Een prefab volwaardig woonapartement, volledig vervaardigd uit duurzaam geproduceerd hout, voorzien van prefab badkamer en toilet. De Optopper voorziet in sneltreinvaart in meer betaalbare woningen, toepasbaar op bijna ieder (naoorlogs) flatgebouw. De Optopper is ontwikkeld als een flexibel woonproduct, voor toepassing in grote aantallen, voor diverse doelgroepen en volgens een standaard methodiek.

Bron: <https://vorm.nl/actueel/nieuws/vorm-lanceert-met-initiatief-buurtboost-circulaire-woonoplossing>

De rol van de provincie

De provincie heeft een belangrijke ondersteunende rol in de gebouwde omgeving. Zeker bij dit thema heeft de provincie een rol te spelen als verbindende partij die gemeenten, woningcorporaties, bouwpartijen en kennisinstellingen bij elkaar brengt. De provincie kan bij uitstek de belangen van de bebouwde omgeving en groen en natuur dienen. Door onderzoeken te financieren en handvatten te (laten) creëren speelt de provincie een faciliterende rol. In de kennisdoorontwikkeling dragen we vanuit eigen capaciteit bij aan deze kennisontwikkeling en tools (zie bijvoorbeeld bijlage 4 van de Handreiking voor overzicht van producten, handreikingen en dergelijke die in ontwikkeling zijn). Daarnaast kan de provincie in de komende coalitieperiode een sturende rol spelen door OAU-projecten steeds meer te integreren in woningbouwafspraken, bijvoorbeeld door het sluiten van prestatieafspraken of het organiseren van bouwstromen.

Ambitie, doelen en aanpak voor de komende coalitieperiode

Passend bij de drie actielijnen van de Landelijke Aanpak Optoppen gaat de provincie in de komende coalitieperiode aan de slag. Hieronder wordt er per actielijn weergegeven welke ambitie de provincie heeft, welke doelstellingen we nastreven en volgens welke aanpak.

1. Faciliteren

We hebben de ambitie om:

- In 2027 een sterk netwerk van bouwers, gemeenten en corporaties in Zuid-Holland te hebben dat samen uitdagingen signaleert, aanpakt en in staat gesteld is om aan de slag te gaan met diverse ondersteunende instrumenten.

Doelen	Aanpak
Een provinciaal netwerk van gemeenten, corporaties, bouwers en kennisinstellingen in de provincie Zuid-Holland gericht op OAU	Het organiseren van Zuid-Hollandse optop evenementen om kennis te delen.
Structurele barrières oplossen die OAU- projecten in de weg staan.	Het faciliteren van een kennis & leeragenda om barrières te signaleren. Het ondersteunen van (onderzoeks)projecten. Het maken van een lobby agenda om barrières op te lossen.
Praktijkvoorbeelden uit Zuid-Holland in het zonlicht zetten	Het verzamelen van (Zuid-Hollandse) projecten en deze via provinciale en nationale kanalen voor het voetlicht te brengen en in het zonnetje te zetten. Het organiseren van (inter)nationale evenementen over OAU.

2. Opschalen

We hebben de ambitie om

- In 2027 de startbouw van tientallen OAU-projecten te vieren, waarbij de leefbaarheid van de wijk vergroot is.

Doelen	Aanpak
Individuele OAU-bouwprojecten mogelijk maken	Verkennen of en zo ja, op welke wijze en vorm subsidies nodig zijn om OAU-projecten te versnellen. Daarbij kijken we ook naar soortgelijke ontwikkelingen en uitwerking bij de uitwerking van het Landelijk Actieprogramma. Quickscans aan te bieden aan duo's van gemeenten & woningcorporaties om bezit snel te beoordelen op OAU geschiktheid. Deepdives aan te bieden om de quiskscans uit te werken naar realisatie van bouwprojecten. Optopexperts aanbieden ter ondersteuning van OAU-projecten.
Het maken van prestatieafspraken met gemeenten & woningcorporaties	Het maken van (regionale) afspraken over Optoppen, Aanplakken en Uitplinten in de provincie Zuid-Holland.
Op grote schaal OAU-bouwprojecten mogelijk maken	Het organiseren van een bouwstroom.
Opschalen van gebouwniveau naar wijkniveau in een gebiedsgerichte aanpak	Gebiedsgerichte aanpak in Zoetermeer en Rotterdam (locatie wordt nog verkend). Op termijn andere gebieden ondersteunen met een gebiedsaanpak.

3. Standaardiseren

We hebben de ambitie om:

- In 2027 (toekomstbestendig) OAU een normaal onderdeel te maken van de processen bij de provincie, gemeenten en woningcorporaties.

Doelen	Aanpak
Komen tot provinciaal OAU-beleid	Het maken van een 'optopladder' voor duurzame verstedelijking. Het integreren van OAU in een provinciale beleidskeuze. Verkennen of OAU als onderzoeksplicht in de Omgevingsverordening noodzakelijk is. Het monitoren van OAU-projecten in de provincie Zuid-Holland.
Gemeenten en corporaties in staat stellen OAU-processen snel te doorlopen	Het (gezamenlijk) maken van handreikingen OAU. Opleidingsprogramma OAU gebiedsontwikkelingen voor gemeenten en corporaties.
De kansen van toekomstbestendig bouwen integreren in OAU-processen	Het opnemen van OAU-concepten in de brochure 'woningconcepten en hun prestaties.' Het onderzoeken van de kansen en uitdagingen tussen toekomstbestendigheid en optoppen.

De eerste stappen zijn gezet

Met onze ambitie, doelen en aanpak beginnen we niet op nul. Sinds het begin van 2023 is de provincie bezig met de eerste verkenning en activiteiten om OAU te stimuleren. Hierdoor maken we een vliegende start voor de komende coalitieperiode, op naar de top!

Samenwerkingen

Als basis zijn er verschillende samenwerkingen gestart om een impuls te geven, waaronder:

- Er is een samenwerking met het ministerie van BZK, Aedes en de provincie Zuid-Holland. Dit heeft geresulteerd in het Landelijk Programma Optoppen
- Er is een actieve samenwerking met collega provincies Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Noord-Holland en met Aedes. De praktische handreiking 1.0 is een mooi voorbeeld van wat samenwerking kan opleveren.
- Er is een breed netwerk van gemeenten, woningcorporaties, bouwbedrijven, financiële instellingen en kennisinstellingen dat aangesloten is bij activiteiten van de provincie Zuid-Holland en viceversa.
- Er zijn zeven duo's van gemeenten en woningcorporaties in Zuid-Holland concreet aan de slag om OAU te verkennen, met ondersteuning van de toolbox van Zuid-Holland. Deze 1e tranche wordt na afronding doorgezet met minimaal 5 duo's in tranche 2.
- Er zijn vijf 'coalitiegroepen' van bouwers, woningcorporaties en kennisinstellingen aan de slag om uitdagingen in het huidige systeem te onderzoeken en te komen tot oplossingsrichtingen

Deze samenwerkingen komen in verschillende evenementen tot uiting, zoals de Rotterdamse Dakendagen⁷, de Provada en in door de provincie georganiseerde bijeenkomsten (voor een impressie klik hier en hier).

⁷ <https://www.zuid-holland.nl/actueel/nieuws/mei-2024/ruimte-woningbouw-bestaand-daklandschap/#:~:text=Zuid%2DHolland%20is%20partner%2C%20samen,ontdekkingstocht%20op%20de%20Rotterdamse%20daken.>



Praktijkvoorbeeld: Vaartdreef (Zoetermeer)

Zoetermeer heeft behoefte aan levensloopbestendige huurwoningen voor ouderen met een lichte zorgvraag. Een antwoord hierop is vernieuwing van het bestaande woningaanbod. Zo renoveert en verduurzaamt Heijmans voor Vidomes 50 huurappartementen in wooncomplex Vaartdreef door het isoleren van gevel en dak plus een upgrade van de beglazing. Daarnaast wordt het gebouw uitgebreid met 10 nieuwe woningen, waarvan 5 door het slim optoppen van het lage gedeelte. Hierdoor creëert Heijmans een extra woonlaag.

Bron: <https://www.heijmans.nl/nl/projecten/verduurzaming-appartement-vidomes-zoetermeer/>

Toolbox provincie Zuid-Holland

Er zijn verschillende producten ontwikkeld en/of in ontwikkeling in 2024, samen met bijvoorbeeld andere provincies en Aedes. Hieronder is een overzicht te vinden van de producten, welke samen de 'toolbox' vormt. De producten worden te zijner tijd breed gedeeld in verschillende netwerken, op de provinciale pagina⁸ en de landelijke pagina⁹.

Wat	Actielijn	Info	Betrokkenen
Handreiking OAU	Faciliteren	Snelheid maken door kennis te delen. In deze handreiking worden handige voorbeelden en informatie gegeven om direct met optoppen aan de slag te gaan.	Provincie Zuid-Holland, Provincie Gelderland, Provincie Noord-Holland, Provincie Utrecht, Provincie Noord-Brabant, Aedes
Quick scan voor woningcorporaties en gemeenten	Faciliteren	Fase 1, de eerste zeven quickscans als onderdeel van de haalbaarheidsfase rondom optoppen. De quickscans zijn bij zeven koppels van gemeenten en woningcorporaties uitgevoerd door twee externe partijen. Fase 2, start van de tweede tranche quickscans voor bij verwachting vijf tot zeven duo's	Provincie Zuid-Holland, Van der Bouw, Pacto
Serious game 'Buurthelden'	Faciliteren	Innovatieve game nodigt omwonenden uit om samen met betrokken partijen de ideale wijk te creëren. Doel is het verhogen van participatie en draagvlak bij optoppen	Provincie Zuid-Holland, Disgover
Optoppotentiekaart Zuid-Holland	Faciliteren	Een openbare viewer waar per gebouw de potentie voor optoppen met een aantal indicatoren wordt beschreven.	Provincie Zuid-Holland, Smits Vastgoedzorg
Onderzoek naar potentie van garageboxen & parkeerterreinen	Faciliteren	Marktonderzoek naar de potentie om garageboxen en parkeerterreinen op te toppen, inclusief de knelpunten en oplossingsrichtingen voor realisatie en geografische analyse.	Provincie Zuid-Holland, TopUp

⁸ <https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/ruimte/versnellen-woningbouw/optoppen-aanplakken-uitplinten/>

⁹ www.volkshuisvestingnederland.nl/optoppen

Wat	Actielijn	Info	Betrokkenen
Handreiking 'Optoppen in de praktijk'	Faciliteren	Handboek met praktische stappenplan voor het omgaan met verschillende belemmeringen die spelen bij optoppen, gebaseerd op een praktijkcasus in Rotterdam	Provincie Zuid-Holland, VORM, Hogeschool
Handreiking technische benodigdheden	Faciliteren	Handreiking met richtlijnen om de mogelijkheden voor optoppen per gebouwtype (bouwjaar) te kunnen bepalen in een vroeg stadium.	Provincie Zuid-Holland, Creative City Solutions
Handreiking Flora & Fauna	Faciliteren		Provincie Zuid-Holland, Creative City Solutions
Handreiking Erfpacht	Faciliteren	Handreiking met inzicht in de erfpachtprocedures en voorwaarden op optoppen, inclusief een stappenplan	Provincie Zuid-Holland, Creative City Solutions
Flyer optoppen voor VVE's en belangenverenigingen en gemeenteraden	Faciliteren		Provincie Zuid-Holland, BOOM, Berlinger Advocaten
Gebiedsgerichte aanpak	Opschalen	Stuk over Rotterdam en Zoetermeer	Provincie Zuid-Holland, Ministerie van BZK, Gemeente Rotterdam, Gemeente Zoetermeer
Woningbouwconcepten en hun prestaties	Standaardiseren	Overzicht van woningbouwconcepten gescoord op prestaties, in de volgende versie worden optopconcepten hierin meegenomen.	Provincie Zuid-Holland, Cirkelstad



Tot slot

De eerste stappen zijn gezet. Het provinciaal OAU-netwerk is groeiende en de eerste producten in de toolbox zijn klaar voor gebruik. Daarmee gaan we van een periode van experimenteren en verkenning richting implementatie en realisatie. Dit is pas de start of, zoals gedeputeerde Anne Koning in het voorwoord al zegt, “En ik weet zeker dat die gigantische opgave van een kwart miljoen woningen op beperkte ruimte wel mogelijk blijft. Maar alleen als we er samen alles aan doen. Want alleen samen bouwen we een krachtig Zuid-Holland”.

In verschillende gemeenten zijn al plannen voor OAU projecten, de onderstaande lijst geeft een eerste beeld (nog niet in beton gegoten):

- De gemeente Rotterdam heeft een programma in de maak voor minimaal 4.000 “optoppers”, zoals het project Lex in Rotterdam Alexandrium. Hier worden naar verwachting 75 woningen gerealiseerd door middel van optoppen.
- De Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam bouwt op het gebouw de Klapwiek 44 optoppers als start van een langdurig optopprogramma, waarbij de stichting enkele honderden tot 1500 optopwoningen wil realiseren.
- In Leiden realiseert Urban Interest 136 optoppers in een ontwerp van Urban Climate Architecten aan de Plesmanlaan. Op winkelcentrum De Kopermolen komt ruimte voor 10 Tiny Houses op het dak.
- Zoetermeer werkt met drie corporaties aan een Optopprogramma voor 600 woningen.
- In Delft werkt DUWO aan een plan om circa 200-250 studentenwoningen te plaatsen bovenop de panden aan de Korvezeestraat.
- In de gemeente Capelle wordt gekeken om met Havensteder 100 optopwoningen te realiseren.
- In Den Haag wordt in kaart gebracht hoeveel optopwoningen gerealiseerd kunnen worden.

Prachtige plannen waar we als provincie graag in ondersteunen. Vanuit de provincie hebben we de ambitie om in totaal 29.000 OAU-woningen te realiseren, daar gaan we voor. Tot 2030 stellen we ons als doel om samen met onze partners in ieder geval voor 15.000 optoppers in plannen gereed te hebben en bij voorkeur dat vele projecten al gestart zijn en/of binnen deze collegeperiode gaan starten.

De komende jaren zullen we deze plannen volgen, de successen vieren en stimuleren dat er meer projecten volgen. Dit is pas het begin. De aanpak voor de komende periode zal zich dan – naast het blijvend faciliteren – meer richten op opschalen en standaardiseren van OAU. De provincie zal steeds nadrukkelijker OAU-projecten actief gaan stimuleren. Daarmee zorgen we ervoor dat OAU net zo gemakkelijk en “normaal” wordt als het bouwen van een nieuwbouwwoning. Ook kijken we naar het verbreden van OAU opties bij andere doelgroepen. Er liggen kansen bij bijvoorbeeld VvE's, met name VvE beheerders zijn een interessante doelgroep om in gesprek mee te gaan. En ook andere plekken naast de meergezinscorporatievoorraad zijn interessant, bijvoorbeeld commercieel vastgoed of parkeerplekken.



Praktijkvoorbeeld: Klapwiek

Op 6 december 2023 is het startsein gegeven voor het optoppen van 44 woningen van wooncomplex Klapwiek in Rotterdam Prinsenland. Klapwiek heeft nu nog 228 twee- en drie- kamerwoningen voor ouderen. Op het gebouw wordt een extra woonlaag geplaatst waardoor er 44 extra woningen worden gecreëerd. De extra woningen worden toegevoegd in de sociale huursector. De woningen zijn energiezuinig en worden gerealiseerd in houtbouw.

Bron: <https://www.woneninrotterdam.nl/nieuws/klapwiek/>

Bijlage 1: Actielijnen Landelijke Aanpak Optoppen

Hieronder worden de drie actielijnen vanuit de Landelijke Aanpak Optoppen beschreven zoals ze staan in de Landelijke Aanpak Optoppen¹⁰.

Actielijn 1: faciliteren

Allereerst willen we het optoppen in Nederland beter faciliteren. Dit houdt in dat we ons inzetten om de juiste condities en randvoorwaarden te creëren voor optoppen.

Hiervoor zijn in eerste instantie praktijkvoorbeelden nodig, om goed inzicht te krijgen in wat er nodig is om optopprojecten tot een succes te maken. We zijn daarom eind 2023 gestart met de lancering van de eerste Optop2000: een bundeling van projecten vanuit het hele land met uiteindelijk in totaal circa 2000 woningen die door optoppen of door toevoegingen aan de onderkant of zijkant van bestaande gebouwen gerealiseerd gaan worden. Voor de eerste ronde eind 2023 hebben 26 projecten (circa 790 woningen) zich aangemeld. Deze projecten worden in de landelijke aanpak optoppen benut om meer praktijkervaring op te doen met optoppen, samen te leren en de kennis en ervaring te delen. De deelnemers aan de Optop2000 (corporaties, gemeentes, bouwers, VvE's en investeerders) worden uitgenodigd voor sessies, workshops en een jaarlijks terugkerend Optop2000 café aan het einde van het jaar, waar onderlinge kennisdeling en netwerken centraal staan. De Optop2000 vormt zo geleidelijk een groeiend netwerk van partijen die actief bezig zijn met optoppen. In dit proces wordt ook de verbinding gemaakt met lopende programma's en bestaande netwerken in verschillende provincies zoals Gelderland en Zuid-Holland om het leereffect en de impact hiervan te vergroten.

Daarnaast zetten we ons in om belemmeringen en onduidelijkheden in wet- en regelgeving weg te nemen. Dit willen we doen door meer uitleg te geven over de toepassing van specifieke regelgeving voor optoppen en door goede voorbeelden te delen van hoe optopprojecten mogelijk te maken binnen bestaande regelgeving en beleidskaders. Voor het zomerreces informeer ik u over een onderzoek naar de regels die gelden in Besluit bouwwerken leefomgeving (voorheen: Bouwbesluit) voor optoppen. Verder zijn we gestart met een onderzoek naar de mogelijke vereenvoudiging van de wijziging van de splitsingsakte bij VvE's¹¹. Voor het einde van het jaar verwacht ik de conclusies uit dit onderzoek te kunnen delen. Daarnaast willen we samen met gemeenten onderzoeken hoe we beperkingen vanuit o.a. het omgevingsplan, welstand en parkeren waar mogelijk kunnen wegnemen.

Tot slot gaan we de kennis en ervaring met optoppen optimaal ontsluiten, door deze op één centrale plek te bundelen. Daarvoor wordt een centraal kennisplatform ingericht op volkshuisvestingnederland.nl, waar handreikingen, factsheets, onderzoeken en praktijkverhalen gedeeld gaan worden. Daarnaast gaan we ook via de inzet van het expertteam Woningbouw van de RVO en opleidingen voor bijvoorbeeld gemeenten, kennis en expertise over optoppen beschikbaar stellen.

¹⁰ <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2024/05/28/verkenning-landelijke-aanpak-optoppen-van-woningen-van-start>

¹¹ Met dit onderzoek geven we mede opvolging aan de motie van Paternotte c.s. over het voor vve's makkelijker maken om woningen op te toppen door het appartementsrecht te moderniseren. Kamerstukken II 2023/24, 32 847, nr. 1170.

Actielijn 2: opschalen

Met deze actielijn willen we opschalen, door met gemeenten en corporaties afspraken te gaan maken over het opschalen van optoppen in gebieden met veel potentie. Daarbij kijken we specifiek naar na-oorlogse wijken waaronder stedelijke focusgebieden uit het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. In deze gebieden willen we gezamenlijk met de gemeenten en corporaties in kaart brengen wat de potentie is voor optoppen, en afspraken maken over de voorwaarden en inzet die nodig is om die potentie ook daadwerkelijk te realiseren.

Dit jaar starten we in een aantal grotere gemeenten met verkennen hoe een dergelijke gebiedsgerichte aanpak vorm te geven en wat er nodig is om gezamenlijk belemmeringen weg te nemen en tot realisaties en opschaling te komen. Dit doen we in: Rotterdam, Zoetermeer, Leeuwarden, Ede en Eindhoven. In deze gemeenten is er een relatief groot potentieel voor optoppen én ambitie om optoppen op grotere schaal mogelijk te maken. Deze eerste gebieden dienen als voorlopers om te leren wat er nodig is voor een bredere uitrol in andere kansrijke gemeenten en gebieden.

Parallel hieraan willen we verkennen hoe de aanpak landelijk verbreed en vertaald kan worden naar bestuurlijke afspraken met andere gemeenten en corporaties. Inzet is deze vervolgens onderdeel te maken van de woondeals, waarbij we ook bezien welke kansen de te sluiten renovatiedeals bieden. Hiermee wordt invulling gegeven aan de motie Merlien Welzijn c.s om afspraken te maken met corporaties over op te toppen woningen per jaar. Voor wat betreft mijn inzet op splitsen en woningdelen informeer ik u in Q3 over de maatregelen die ik momenteel uitwerk.

Actielijn 3: standaardiseren

De realiteit is dat optoppen nu vaak gepaard gaat met maatwerk. Het is goed dat deze initiatieven er zijn. Tegelijkertijd kost maatwerk veel tijd en geld. Om sneller en op grotere schaal te kunnen optoppen, is een meer gestandaardiseerde en seriematige aanpak gewenst. Dit draagt bij aan zowel een betere benutting van harde middelen (materialen en geld), als ook aan een efficiëntere inzet van kennis, processen en procedures en daarmee een betere benutting van (steeds schaarser) beschikbare menskracht.

Met deze laatste actielijn verkennen we de mogelijkheden voor meer standaardisatie en opschaling, zowel vanuit de vraagkant (behoefte) als bij de aanbodzijde vanuit de markt. Hierin nemen we de ervaringen mee die er o.a. zijn vanuit de aanpak flexwonen, conceptueel bouwen en bouwstromen. Ook houden we oog voor circulariteit en toekomstbestendigheid bij de processen en materialen.

Colofon

Dit is een uitgave van de provincie Zuid-Holland
juni 2024

Provincie Zuid-Holland
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

Samenstelling en redactie
Bureau Mobiliteit en Milieu

Ontwerp en productiebegeleiding
Vakteam Grafimedia, provincie Zuid-Holland

240502452

