

Ervaringen met **optoppen** in Rotterdam

LEKKER BLIJVEN ZITTEN





INLEIDING

Optoppen geeft de oude woningvoorraad een tweede leven en voorziet in nieuwbouw die voldoet aan de woonwensen van nu.

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



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



- meer woningen bij beperkt grondbezit;
- nieuwe woonvormen;
- doorstroom voor starters;
- bijzondere architectuur;
- woningen met een 'groots' uitzicht;
- huidige parkeernorm geldt alleen voor de nieuwe woningen.

Deze brochure van de stichting Bouwen met Staal geeft een beeld van het optoppen in de Rotterdamse wijk het Lage Land.



Peter van der Kraan, procesmanager van Woningbouwcorporatie PWS

OPDRACHTGEVERS

'OPTOPPEN PASTE ALS EEN



'Optoppen paste als een handschoen', vertelt Peter van der Kraan, procesmanager van Woningbouwcorporatie PWS.

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



HANDSCHOEN'

Kobbe Vink, projectleider van PWS

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

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

Waardevermeerdering

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

Levensloopbestendig

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

Snel verhuurd

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

Tijdig informeren

Vanwege subsidie werd het traject voor het optoppen in het Lage Land erg snel in gang gezet. Bewoners kregen pas zo’n drie maanden voor aanvang informatie. ‘Die voorbereidingstijd is te krap, een half jaar is toch minimaal’, legt Van der Kraan uit. ‘Je moet investeren om mensen te overtuigen, want het kan voor bewoners behoorlijk ingrijpend zijn. Zeker in een buurt als het Lage Land, waar de sociale cohesie erg groot is.’ PWS stelde een klankbordgroep samen met bewoners en uitvoerders, die ongeveer maandelijks bijeenkwam om de stand van zaken door te nemen.



Lekker blijven zitten

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

Overleg nutsbedrijven

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

Regelgeving en welstand

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





ARCHITECT

‘Het is luchtwonen’, vertelt Cor de Vries. Hij is architect en directeur van Kolpa Architecten die voor woningstichting PWS Rotterdam de nieuwe woningen ontworpen heeft. ‘De woningen hebben maximaal uitzicht en vrij zonlicht. De grote woonvloer zonder wanden en de vide bij de entree maken het heel ruimtelijk.’

Zo’n grote woonkamer is mogelijk door het gebruik van staalframebouw. ‘Met staal kun je grote overspanningen maken, tot 7,5 meter, zonder dat er wanden nodig zijn. Daarmee krijg je meer vrijheid bij de indeling.’ Nog een voordeel van staal is dat het licht is. ‘Daardoor kun je makkelijk twee lagen optoppen zonder dat je de fundering hoeft aan te passen.’ En staal staat ook voor snelheid. ‘Met staalframebouw kun je snel bouwen. Een enorm voordeel, want de overlast voor bestaande bewoners wordt daarmee tot een minimum beperkt.’



‘HET ZOU WEL EENS EEN TREND KUNNEN WORDEN’

‘Optoppen kan op twee manieren’, vervolgt De Vries. ‘Je zet voort wat er al is en maakt een nieuwe eenheid. Dat vind ik jammer. Je kunt ook laten zien wat optoppen is: namelijk iets nieuws dat toegevoegd is. Daar ben ik voor. We hebben letterlijk laten zien dat iets later is toegevoegd, het is net alsof het erop geland is. Overigens zijn twee volle lagen toevoegen perfect, meer lagen erop zou esthetisch niet verantwoord zijn. Dan is de balans zoek.’

De uitstraling van de galerijflats vond de architect waardevol. ‘Door dit te behouden, erken je de kwaliteit van de jaren ’60-bouw. Het ritme van de gevel met het verticale lijnenspel straalt rust uit. Wij hebben ervoor gekozen om dat lijnenspel door te laten lopen in de optoplaag.’

Optoppen zou volgens De Vries best een trend kunnen worden. ‘Het voorkomt de monocultuur in wijken door de nieuwe, duurdere optopwoningen en het is een goede oplossing voor de schaarse ruimte in Nederland’.

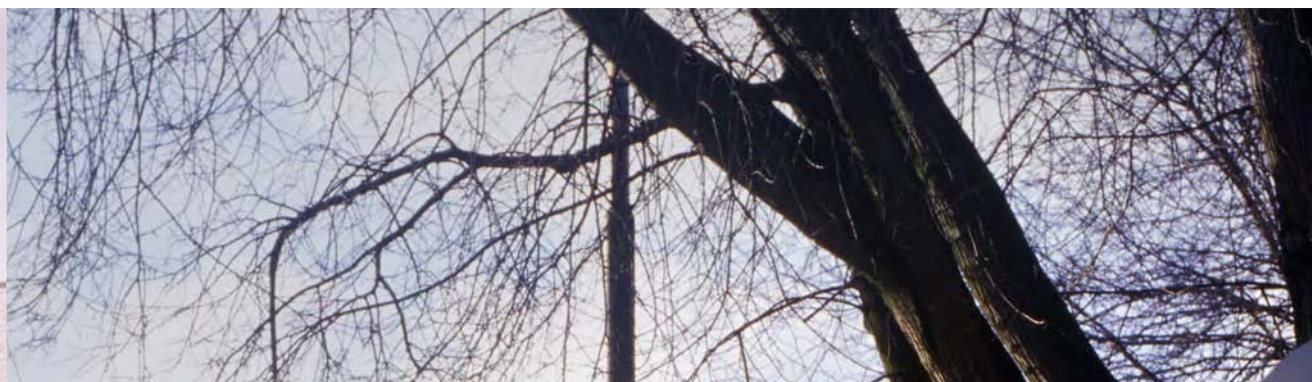


‘Wij wonen hier al 43 jaar heel plezierig. Metro en winkels zijn dichtbij en de wijk heeft veel groen. Wij hebben het mooiste uitzicht van allemaal. Je zit hier heel vrij, vooral in de zomer. En het is erg rustig. Nee, we zouden hier niet weg willen. De mensen om ons heen ook niet.’

Jan: ‘Als er wat is, kunnen we altijd bij de buren terecht. En andersom ook. Dan zegt één dat hij een nieuwe stortbak niet op kan hangen. Dat doe ik dan. En als ik eens iets zwaars moet tillen, dan vraag ik de buurman om te sjouwen. We gaan niet bij elkaar op visite, maar dat hoeft ook niet. Daardoor blijft het contact juist goed.’



BEWONERS BESTAANDE FLAT



'WE ZOUDEN HIER NIET WEG WILLEN'



Riet: 'We gaan hartstikke goed met elkaar om. Als de één op vakantie is, doet de ander de plantjes en de post. Wat burens betreft hebben we het heel gezellig. Er is altijd wel tijd voor een praatje. Die worden trouwens ook wel eens erg lang hoor, die praatjes. Staan we zo een half uur te kletsen.'

'Het optoppen in onze flat gaat prima, wat ons betreft. De aannemer denkt met de bewoners mee en houdt rekening met ons. Dat is erg fijn. We zijn blij dat onze flat wordt opgetopt. Anders was de boel misschien gesloopt. Nu hebben we de garantie dat het nog twintig jaar blijft staan en de flat wordt ook nog opgeknapt.'



‘Het vrije uitzicht, het groen en de winkels in de buurt, dat is ons erg naar de zin. Vlakbij zitten meerdere winkelcentra en op vrijdags is er een fijne markt. We gaan nog wel eens fietsen, het Kralingse bos en de Rottemeren zijn vlakbij. Recreatie genoeg.’

Aart: ‘Toen we hier kwamen wonen, in 1965, was de huur best hoog: f 151,60. Nu is het relatief goedkoop. Daardoor kunnen we leuke dingen blijven doen. Uit eten gaan, cadeautjes met de feestdagen, het huis opknappen. De slaapkamer hebben we opnieuw ingericht, in de keuken zijn we aan het klussen. Een nieuwe bank in de woonkamer. We blijven nu toch zitten, dus waarom zouden we het niet doen?’



BEWONERS BESTAANDE FLAT

'WE KENNEN HIER VEEL MENSEN'

Riek: 'We kennen veel mensen van onze leeftijd die hier ook vanaf het begin wonen. Als we naar beneden gaan, staan we zo met zes of zeven man te kletsen, te lachen en te doen. Dan maken we grappen over een wedstrijd met rollators. Voor je het weet ben je een paar uur verder.'

'De praatjes zijn wel van de laatste jaren. Vroeger moesten we werken. Maar toen ik in het ziekenhuis lag, kwamen de burens ook op bezoek. Ik zorg ook wel eens voor een hondje overdag, of voor de katjes. Dan hangen hier gewoon de sleutels. Ze vertrouwen je wel.'



'We vind het helemaal geweldig hier. Een superhuis is het. Er is veel lichtval door die enorme ramen. We hebben dus de hele dag zon in huis, dat is toch wel prettig. De katten gaan voor het raam staan om naar de vogels te kijken, prachtig. We zijn hier heel gelukkig.'



'We hadden ieder een eigen huis en zochten een nieuwe woning om te gaan samenwonen. We woonden in de buurt en deze wijk vonden we sowieso een goede keus. Het is kindvriendelijk met veel speelruimte op straat, er zijn allerlei scholen in de buurt en er is veel groen. Bovendien zijn de bewoners gemêleerd, van jong tot oud. Toen we tijdens het optoppen van de andere flat langs liepen waren we verkocht. We gingen de woning op afspraak bekijken, maar we hoefden er eigenlijk niet eens over na te denken.'



BEWONERS OPTOP

‘WE ZIJN HIER HEEL GELUKKIG’

‘We lopen de straat uit en zijn bij de metro. Alle winkels zijn in de buurt en er komt zelfs nog een groot nieuw winkelcentrum bij. Doordat de rest in de buurt bijna allemaal laagbouw is, hebben we een groots uitzicht. En de ruimte in huis is geweldig. Alles is helemaal open en vrij met veel lichtval, ook in de slaapkamers. In totaal hebben we zo’n honderd vierkante meter en dan rekenen we het terras nog niet mee.’

Angela: ‘Van buiten kon ik wel zien dat het terras groot was. En dat is belangrijk voor mij, oh ja! Ik heb nog nooit een fatsoenlijk balkon of een tuin gehad. Mijn moeder wel, dus als de zon scheen zat ik daar. Ik ben gek op de zon en ik moet er ook in kunnen zitten, lekker relaxed. Nou, dat kan hier wel. Ik ga overal plantjes en mooi tuinmeubilair neerzetten, helemaal perfect.’

LEKKER BLIJVEN ZITTEN

Optoppen is het aanbrengen van een nieuwe bouwlaag (of meer) op bestaande bouw. Het is een goed instrument voor het herstructureren van oude wijken en het opwaarderen van de woningvoorraad. Zittende bewoners zijn vaak doorslaggevend voor de overweging sloop-nieuwbouw of optoppen. Zeker als ze tijdelijk elders gehuisvest moeten worden. Deze brochure over optoppen in de Rotterdamse wijk het Lage Land, geeft inzicht in het optoppen van flats waarin bewoners tijdens de bouw kunnen blijven wonen. Zowel zittende als nieuwe bewoners, opdrachtgever PWS en Kolpa Architecten uit Rotterdam, komen aan het woord.



Bouwen met Staal
Boerhaavelaan 40
2713 HX Zoetermeer
Postbus 190
2700 AD Zoetermeer
tel. (079) 353 12 77
fax (079) 353 12 78
info@bouwenmetstaal.nl
www.bouwenmetstaal.nl

COLOFON

Uitgave Bouwen met Staal, Zoetermeer, januari 2008

Auteur Janet van der Vaart, Rotterdam

Fotografie Pieter de Zwart, Rotterdam

Vormgeving TANK denkt en ontwerpt, Rotterdam

Met dank aan De families in de Kramerstraat en De Klerkstraat, Woningbouwcorporatie PWS en PWS Vastgoed, Kolpa Architecten en afdeling Wonen van Ds+V Rotterdam.

© **Bouwen met Staal januari** 2008 Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze opgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopiëren, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

BOUWEN MET STAAL

Bouwen met Staal stimuleert het gebruik van staal in de bouw en is dé onafhankelijke kennisorganisatie, die alle partijen in de bouw ondersteunt bij het toepassen van staal. Bouwen met Staal initieert onderzoek voor de kwaliteitsverbetering van stalen bouwproducten en ontwerp- en bouwprocessen met staal en werkt mee aan de totstandkoming van regelgeving voor staaltoepassingen. Daarnaast verzorgt Bouwen met Staal de promotie, voorlichting en educatie voor een breder én beter gebruik van staal. Tot de producten en diensten behoren opleidingen en cursussen, studieboeken, het vakblad Bouwen met Staal, projectadvies en de Helpdesk, de Nationale Staalprijs en de Nationale Staalbouwdag.

Bouwen met Staal: platform en partner voor het bouwen met staal.