

INSPIRATIESESSIE EN WORKSHOP 'OPTOPPEN DE NIEUWE NORM'

12 december 2022

Op 12 december 2022 vond de inspiratiesessie en workshop 'Optoppen de Nieuwe Norm' plaats bij The Green Village in Delft. De bijeenkomst is een vervolg op het event 'Renoveren de Nieuwe Norm' van 20 oktober bij de provincie Zuid-Holland. De bijeenkomst is georganiseerd door De Bouwcampus en Holland Houtland, in samenwerking met SUM, provincie Zuid-Holland, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland en het ministerie van BZK. De deelnemers bestonden uit o.a. woningcorporaties, gemeentes, ontwerpers, projectontwikkelaars portfolio beheerders en adviseurs.

Opening door Arthur Lippus van De Bouwcampus en Chantal Schaik van Holland Houtland

Beiden trappen de middag af: "Welkom aan alle aanwezige woningcorporaties, gemeenten, stedenbouwkundigen, architecten, bouwende partijen, projectontwikkelaars en adviseurs bij deze bijeenkomst waar we gaan 'speeddaten'. We laten eerst een aantal mensen aan het woord die de potentie van optoppen laten zien en kunnen ondersteunen in het wegnemen van belemmeringen en onzekerheden.

Holland Houtland is aanjager van biobased bouwen en neemt deel aan het vernieuwersnetwerk van de provincie Zuid-Holland waar optoppen als doorbraakproject is genoemd. De Bouwcampus jaagt transitie aan binnen verschillende complexe, urgente maatschappelijke opgaven, waaronder industriële woningbouw en in het bijzonder biobased optoppen. Optoppen heeft de potentie om een structurele oplossing te worden voor het toevoegen van woningen binnen het CO2 budget en met minimaal gebruik van nieuwe materialen."

Inspiratie

Ter inspiratie zijn een aantal presentaties gegeven, te beginnen met de provincie Zuid-Holland (PZH) die de opgave heeft om voor 2030 236.000 woningen te bouwen.

Ambitie van PZH met subsidieregeling – Tim van Beukeringen (PZH) en Joris van Maastrigt (Over Morgen)

In de transitieaanpak van de provincie Zuid-Holland staan vernieuwersnetwerken centraal. In vernieuwersnetwerken worden innovatieve projecten én doorbraakprojecten uitgevoerd. Innovatieve projecten worden ondersteund op verschillende manieren (bijv. eigen inzet, opdrachtvormen, podium, bestaande subsidies). Doorbraakprojecten worden ondersteund d.m.v. de subsidieregeling Circulair Zuid-Holland. De subsidieregeling wordt opengesteld in Q1 2023. In eerste instantie is deze specifiek gericht op het vernieuwersnetwerk. Deze subsidie wordt openbaar bekend gemaakt en publiekelijk opengesteld. Voor meer informatie kan je contact opnemen met Joris van Maastrigt, j.vanmaastricht@pzh.nl.

Boom – Rueben Kieffer (Boom) en Dennis Hauer (UC Architects)

Een systematische en productgerichte aanpak is nodig om biobased optoppen snel, betaalbaar en efficiënt te laten verlopen. Urban Climate Architects en Boom laten zien dat optoppen geschikt is voor deze aanpak. Hierbij is het wel belangrijk om de juiste partners te betrekken die aan het begin van het proces duidelijkheid willen en kunnen scheppen en gezamenlijk waarde creëren voor bestaande en nieuwe bewoners. Wil je hier meer over weten, kijk dan op <https://www.boombuilds.nl/team>.

SOR – Erik de Rooij en Remco Bouter

De woningcorporatie met een specifieke doelgroep van ouderen gaat in Rotterdam 2000 woningen toevoegen met de BIG 5 aanpak; optoppen, ondertoppen (aanpassingen in de plint), woning splitsen, woning delen en nieuwbouw. SOR heeft al ervaring met optoppen in samenwerking met Dura Vermeer. Bij de BIG 5 willen we als SOR ons niet alleen richten op nieuwbouwprojecten voor het toevoegen van woningen, maar zoveel mogelijk gebruikmaken van de mogelijkheden van het bestaande bezit. Het gaat

om anders denken en anders kijken naar het toevoegen van extra woonruimte geschikt voor 50+/langer zelfstandig thuiswonen in Rotterdam. Vind hier meer informatie over de BIG 5: <https://youtu.be/Jygv4FADZHW> of neem contact op met Erik de Rooij, e.derooij@sor.nl.

Data-analyse optoppen – Bert van Dijk (PIM.info) en Timo Walraven (HU)

De Bouwcampus is gestart met een data-analyse van portiek- en galerijflats in Zuid-Holland in samenwerking met PIM.info, Hogeschool Utrecht en GIS Planet. Door te identificeren wat voor daken er zijn in Zuid-Holland, kunnen gericht optopconcepten gebouwd worden die grootschalig toegepast kunnen worden. Door de GIS-analyse wordt van grof naar fijn toegewerkt en kan gekeken worden naar kabels & leidingen, flora & fauna, toegankelijkheid, bouwkundige criteria, daktypologie en andere criteria. Om kansrijke gebouwen voor optoppen te vinden kun je PIM en BIM inzetten. Met PIM kun je data gedreven relevante gebouwen én belangrijke omgevingsinformatie vinden. Met BIM kun je het gebouw zelf analyseren en op kansrijkheid beoordelen. Deze data vormen een informatiefundament voor het vervolgproces met alle stakeholders. Mocht je interesse hebben in het inzien van de data-analyse, neem contact op met Bert van Dijk via bert.van.dijk@pim.info. Voor vervolg van de data-analyse kun je contact opnemen met Arthur Lippus via arthur.lippus@debouwcampus.nl.

SUM – Kelvin Saunders en Annemiek Braunius

De afgelopen drie jaar heeft SUM als studententeam onderzoek gedaan naar een renovatie en optop strategie voor portiekflats. Hiermee slaan we twee vliegen in één klap: het grote woningtekort waarbij we 900.000 betaalbare woningen nodig hebben voor 2030 én de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad om tot een energieneutrale woningbouw te komen voor 2050. Ons concept is een generieke strategie om dit gebouwtypologie, waarvan er 847.000 woningen zijn, te upgraden en toekomstbestendig te maken, terwijl met de twee nieuwe bouwlagen ook nog eens woningen worden toegevoegd. Het belangrijkste in dit concept is dat synergiën plaatsvinden, waar kansen worden gekoppeld. Daarom wegen de sociale aspecten, renovatie en nieuwbouw even zwaar mee en versterken ze elkaar. Kort gezegd berust het concept op zes interventies:

1. Renovatie van bestaande gebouw (waaronder nieuwe woningindeling);
2. Toevoegen van sociale en residentiële functies op de begane grond (gemeenschappelijke ruimte en woningen);
3. Vervangen van portieken met een galerij;
4. Toevoeging van nieuw trappenhuis met lift en ruimte voor nieuwe installaties;
5. Optoppen door middel van lichtgewicht geprefabriceerde houten 3D modules (toevoegen van woningen op twee nieuwe bouwlagen);
6. Toevoeging van een energiedak dat het gehele gebouw energie-neutraal maakt.

Circulariteit, biobased, toekomstbestendigheid en sociale duurzaamheid zijn binnen alle interventies de leidraad. Dit betekent ook dat de grootste potentie behaald wordt wanneer een integrale wijkaanpak wordt toegepast. Samenwerking is hierin cruciaal, tussen gebouweigenaren zoals woningcorporaties, module producenten, renovatiebedrijven, gemeenten en bewoners. Alleen samen kunnen we tot een duurzame leefomgeving komen voor iedereen.

Met drie jaar aan onderzoek, ervaring en kennis gaan wij verder als adviseursgroep voor het adviseren op dergelijke complexe renovatie- en verdichtingsopgaven. We gaan graag met de markt en overheden in gesprek om tot realiseerbare marktimplementaties te komen. Twijfel niet en neem contact met ons op via info@team-sum.com.

Juridisch uitdagingen – Benjamin den Butter (Berlinger Advocaten)

Het optoppen van appartementencomplexen biedt vele voordelen: er worden nieuwe woningen gecreëerd, waarmee de huidige eigenaars inkomsten kunnen genereren om het bestaande gebouw te verduurzamen. Het Nederlandse appartementsrecht is op dit moment te rigide. In de praktijk komt het erop neer dat iedereen vóór moet stemmen. Frankrijk heeft in 2014 de wet aangepast, waardoor daar een 2/3 meerderheid volstaat. Het aantal optoppingen is sindsdien toegenomen. Als we ook in Nederland de wet aanpassen, komen de ambities om tot 2030 900.000 woningen te bouwen en in 2050 energieneutraal te zijn, een stuk dichterbij. Wil je meer weten, neem contact op met Benjamin den Butter via b.denbutter@berlinger.nl.

Draagvlak – Christiaan Voorend (Sweco)

Sweco ontwikkelt ecowijken als voorbeeld voor grootschalige gebiedsontwikkeling. Ecowijken zijn in onze definitie wijken waarin duurzaamheid centraal staat en bewoners veel meer als gemeenschap met elkaar leven. Zij kennen daarvoor een intrinsieke motivatie. Deze gedrevenheid leidt tot het vermogen adaptief en op een andere wijze de leefomgeving vorm te geven. Wil je meer weten, neem dan contact op met Christiaan Voorend via Christiaan.Voorend@sweco.nl.

Kansenkaart – Evelien van Brakel (De Bouwcampus)

De Bouwcampus ontwikkelt momenteel een 'Kansenkaart'. Deze kaart is een weergave van alle kansen met betrekking tot industriële woningbouw. Op dit moment zijn hierop al verschillende industriële woningbouwfabrieken, projecten en bouwstromen te vinden, met daarbij ook de verbanden tussen deze onderwerpen. De kansenkaart wordt verder uitgebreid, onder andere rond het optop potentieel. Je kunt alvast een kijkje nemen via de volgende link: <https://zetdewoningbouwaan.netlify.app/>. Neem voor meer informatie contact op met Evelien van Brakel via evelien.vanbrakel@debouwcampus.nl.

Pitches optopfabrikanten

Het tweede deel van het programma stond in het teken van kennismaken, ontdekken, speeddaten en teams vormen rondom optopfabrikanten. De zeven aanwezige optopfabrikanten gaven een korte pitch over de concepten die ze (gaan) aanbieden. Vervolgens konden de deelnemers door middel van speeddating rondes verder kennismaken met de optopfabrikanten. Uiteindelijk kozen de deelnemers op basis van hun eigen expertise bij welke optopfabrikant ze willen aansluiten in het team. Zo zijn gemixte teams ontstaan die gaan samenwerken aan biobased optop-projecten, om zo op een duurzame manier de woningbouw te versnellen.

VORM (Buurtboost) - Bas de Haan

Optoppen is kansrijk, maar de complexiteit van optoppen moet niet onderschat worden. Dat, in combinatie met de lage schaal, maakt Optoppen voor een gemiddelde flat onbetaalbaar. Daarom moeten we anders denken en realiseren. Vandaar dat wij vanuit een product denken en handelen.

Prefabfabriek Culemborg - Teun van Laarhoven en Cees van Dillen

De Optopper is een product van de Van Dillen Bouwgroep. Wij zijn als geen ander in staat om duurzame, betaalbare en aangename huisvesting te creëren. Voor de bewoners, voor corporaties en bouwbedrijven. Het ontwerp, de uitwerking, fabricage en eventueel realisatie verzorgen van onze producten verzorgen we zelf, met ons eigen ingenieursbureau, en vanuit onze eigen fabrieken. Onze Optopper is een duurzame uitbreiding en inpassing van 1 bouwlaag op naoorlogse wooncomplexen. De Optopper is volledig opgebouwd uit geprefabriceerde houtskeletbouw elementen die in korte tijd op locatie kunnen worden gerealiseerd. Het systeem is steeds hetzelfde, maar omdat we in elementen bouwen, kunnen we deze eenvoudig aanpassen aan de plaatselijke eisen en omstandigheden. Massamaatwerk noemen we dat. De architectuur is aanpasbaar aan de omgeving en aan de locatie specifieke eisen en wensen. De ontsluiting zit op de kop van het complex. Ook de indeling is aanpasbaar, afhankelijk van de bestaande afmetingen en infrastructuur. Wij hebben ruime ervaring met groot onderhoud en renovaties, met prefabricage en met optoppen. Met de Optopper willen we hierin opschalen.

Smits Vastgoedzorg - Niels van Boven

Smits Vastgoedzorg gaat het optopconcept realiseren – powered by SUM. We geloven in de symbiose van bestaande woningen en nieuwe woonunits, waarbij alle bewoners profiteren van onze integrale aanpak. Door onze jarenlange ervaring met renovatie en transformatie en omgang met bewoners kunnen we dit met partners realiseren. Hiermee dragen we bij aan de leefbaarheid en aan de kwaliteit en groei van de woningvoorraad.

Creative City Solutions - Bram Hertzberger

Creative City Solutions werkt aan het versnellen van de transitie naar een leefbare én duurzame stad samen met haar bewoners zonder nieuwe m2 grond te gebruiken. Ze maken het hierbij voor vve's met verouderde gebouwen financieel mogelijk hun panden duurzaam te transformeren ten gunste van hun woongenot én onze planeet.

Inside Out - Paul Das

Het project 'Inside Out' ontwikkelt en test een modulair renovatiesysteem om hoogbouwflats energieleverend te maken. Het Inside Out-consortium integreert installaties in multifunctionele bouwdelen aan de buitenkant van de woning. Zo wil het project een bijdrage leveren aan de seriematige renovatie van 250.000 hoogbouwflats. Het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad is een uitdaging, zeker bij hoogbouwflats met alle woningen onder één dak en beperkte ruimte voor energieopwekking. Inside Out integreert installatiecomponenten zoals verwarming, ventilatie en isolatie tot drie multifunctionele bouwdelen die aan de buitenzijde van de flat worden geplaatst. Door de innovatieve componenten grotendeels aan de buitenzijde van de flat te plaatsen en onderling te verbinden, ontstaat een collectieve en economisch aantrekkelijke oplossing. Ook wordt hiermee de verbouwingsoverlast voor bewoners beperkt, waardoor ze niet hoeven te verhuizen.

Dura Vermeer - Tim Peeters

Optoppen staat in Nederland al lang op de agenda. Sinds de jaren '80 zijn er veel ideeën voorbij gekomen. Mooie impressies van maatwerk optoppingen zijn er genoeg. Maar eenvoudige uitvoering en opschaling in de praktijk is nog beperkt gelukt. Ieder gebouw en buurt is anders daarom is het tot nu toe velen nog niet gelukt om een pasklaar concept te komen. Wij pakken het anders aan. Onze kennis van het proces en industrialisatie zijn hiervoor de basis. Optoppen gaat verder dan alleen een blokje er bovenop zetten. Technisch is dat blokje uitdagend, maar de omgeving en mens maakt het een complexe puzzel die in elkaar moet schuiven. Dat lukt alleen met een integrale benadering

Teams

Rondom de optopfabrikanten zijn zes teams gevormd met diverse achtergronden en expertises, die komende maanden samen aan de slag gaan en samenwerken aan biobased optop-projecten. Hiervoor werken Holland Houtland en De Bouwcampus een projectplan uit, wat aansluit bij de ondersteuningsregeling van de provincie Zuid-Holland. In het begin van 2023 zullen zij hier de teams over benaderen.



