



Statenbrief

Aan Provinciale Staten

Onderwerp	Stand van zaken beter benutten bestaande voorraad / optoppen
Datum	25-06-2024
Documentnummer	UTSP-1778402294-15029
Van	Niek Polak
Telefoonnummer	+31622237905
E-mailadres	niek.polak@provincie-utrecht.nl
Domein/opgave	SLO
Team	PL3
Portefuillehouder	Van Muilekom
Bijlagen	1. Handreiking Optoppen 1.0 2. Uitvoeringsverordening Subsidie Versnelling Woningbouw

Geachte leden van Provinciale Staten,

Essentie / samenvatting:

Om de woningcrisis terug te dringen en in de woondeals afgesproken aantallen woningen te behalen, moeten we naast het bouwen van nieuwe woningen ook de bestaande woningvoorraad beter benutten. Dit kan door woonlagen toe te voegen (optoppen), door aan de zijkant bebouwing toe te voegen (aanplakken) of door bergruimte op de begane grond van appartementengebouwen uit te breiden en om te vormen tot woningen (uitplinten). Ook splitsing van woningen kan het aantal woningen in de bestaande voorraad doen toenemen. Vooral optoppen lijkt potentie te hebben en geniet momenteel veel aandacht. Provincie Utrecht ontplooit op dit moment dan ook diverse activiteiten om dit te stimuleren.

Inleiding:

In het coalitieakkoord is onder 'Wonen – wat gaan we doen?' het volgende opgenomen:

Samen met gemeenten kijken we hoe we de bestaande woningvoorraad beter kunnen benutten. Bijvoorbeeld door de bouw van extra woonlagen bovenop bestaande woningen, het stimuleren van andere (samen)woonvormen en het bevorderen van doorstroming.

Het is een aanzienlijke opgave om de aantallen nieuwe woningen, zoals die zijn afgesproken in de respectievelijke woondeals, te behalen door alleen het toevoegen van nieuwe wijken of 'een straatje erbij'. De noodzaak om de blik derhalve ook op de bestaande voorraad te richten en te trachten woningen aan bestaande complexen toe te voegen, neemt momenteel dan ook sterk toe. Dit leidt tot landelijk sterk groeiende aandacht voor de bouw van extra woonlagen, het zogeheten 'optoppen'. De enkele gerealiseerde projecten genieten veel publiciteit. Desalniettemin bestaat nog veel terughoudendheid bij partijen om projecten in gang te zetten

De potentie lijkt echter groot: vele complexen met een plat dak, die zijn gebouwd tussen 1960 en 1990, lenen zich tot optoppen. Een aanzienlijk deel van deze complexen is in bezit van corporaties. Aangezien daar veelal sprake is van slechts één eigenaar, neemt de haalbaarheid toe. Bovendien kunnen de extra te realiseren woningen bijdragen aan de kosten van verduurzaming van het betreffende complex.

De terughoudendheid van gemeenten en woningcorporaties vloeit onder meer voort uit onbekendheid met de wijze waarop met specifieke aspecten kan worden omgegaan, zoals technische – en financiële (on)mogelijkheden. Daarnaast is sprake van knelpunten zoals vigerende parkeernormen, waardoor bij optoppen extra parkeerplekken in de openbare ruimte moeten worden gerealiseerd. Tevens is vaak weerstand bij zittende huurders en omwonenden e.d. aanwezig.

In het licht hiervan wordt vanuit Programma Versnelling Woningbouw geïnventariseerd op welke wijze we kunnen bijdragen aan het wegnemen van deze belemmeringen, om hiermee het uitbreiden van het aantal woningen binnen de bestaande voorraad te kunnen stimuleren en faciliteren. Hiertoe is in de afgelopen maanden een aantal activiteiten in gang gezet. Graag informeren we u over deze activiteiten.

Activiteiten

Handreiking optoppen

Provincie Utrecht is niet de enige provincie die optoppen graag stimuleert om bij te dragen aan versnelling van de woningbouw. Ook Provincie Noord-Holland, Provincie Zuid-Holland, Provincie Gelderland en Provincie Noord-Brabant waren op zoek naar mogelijkheden om dit onder de aandacht te brengen. Dit heeft geleid tot een samenwerking tussen de vijf provincies, die tezamen met Aedes (de koepel van woningcorporaties) opdracht hebben gegeven aan Stec Groep om een 'handreiking optoppen: eerste hulp bij gestandaardiseerd optoppen' voor gemeenten en woningcorporaties op te stellen. Voordat de eindversie is opgesteld is de handreiking getoetst bij meerdere gemeenten en woningcorporaties. De handreiking is vervolgens op 22 mei j.l. door deze partijen online gelanceerd (zie bijlage).

Onderzoek naar de 'optop-potentie' binnen Provincie Utrecht

Wij hebben in maart aan Stec Groep opdracht verstrekt om de 'optop-potentie' binnen onze provincie per gemeente in beeld te brengen. Hierbij wordt gespecificeerd wat al dan niet corporatiebezit is en welke complexen al dan niet reeds zijn verduurzaamd.

Op basis van het onderzoek wordt inzichtelijk hoeveel woningen binnen een gemeente (in theorie) kunnen worden gerealiseerd door woningen op bestaand bezit toe te voegen. Met deze informatie kunnen we het gesprek aangaan met gemeenten en daar werkzame corporaties waar optoppen een bijdrage kan leveren aan een deel van de opgave. Inmiddels is de concept-rapportage van dit onderzoek ontvangen en wordt momenteel de laatste hand gelegd aan de definitieve rapportage.

Aanpassen 'Uitvoeringsverordening Subsidie Versnelling Woningbouw'

Zoals we reguliere nieuwbouw, alsmede de bouw van flexwoningen, vanuit het programma subsidiëren om versnelling mogelijk te maken, lijkt het eveneens zinvol ook het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad te kunnen subsidiëren. In eerste instantie richt onze aandacht zich nu op het ondersteunen van enkele pilots. Met deze pilots kan kennis en ervaring worden opgedaan en wordt beoogd dat meerdere partijen zullen volgen, om op deze wijze woningen aan de bestaande voorraad toe te voegen. Om de pilots mogelijk te maken zouden wij gemeenten en corporaties, naar analogie van overige nieuwbouwprojecten, een subsidie kunnen verstrekken en de extra kosten (ten dele) voor onze rekening nemen. Inmiddels wordt echter steeds meer duidelijk, op basis van ervaringen elders in het land, dat ook indien wel ervaring aanwezig is, optoppen leidt tot relatief hoge investeringen. Om die reden denken wij dat nadat een aantal pilots is afgerond, een financiële bijdrage van de provincie wenselijk blijft, zij het van geringere omvang dan bij de eerste projecten.

Het subsidiëren van projecten waarbij woningen aan de bestaande voorraad worden toegevoegd in het algemeen (en optop-projecten als onderdeel hiervan) voldoet alleszins aan de in de uitvoeringsverordening (zie

bijlage) gestelde criteria. Echter, de verordening geeft aan dat minimaal sprake dient te zijn van 50 nieuwe zelfstandige woningen. In de regel zal dit bij optoppen niet het geval zijn. Ook wordt niet voldaan aan de twee uitzonderingscriteria die op dit minimum van toepassing zijn (nieuwe woonvormen en flexwoningen). Om subsidiëring van projecten om woningen aan de bestaande voorraad toe te voegen (c.q. optop-projecten) mogelijk te maken, heeft GS besloten de verordening zodanig aan te passen dat ook bij dergelijke projecten het minimumaantal van 50 woningen niet van toepassing hoeft te zijn.

Bijeenkomst voor gemeenten en woningcorporaties

Vervolgens organiseren we een bijeenkomst voor gemeenten en woningcorporaties (bestuurlijk en ambtelijk), om optoppen nader onder de aandacht te brengen. We informeren partijen over de handreiking, de uitkomsten van het potentie-onderzoek en de subsidieverordening, maar de bijeenkomst is er met name op gericht om gemeenten met de in de betreffende gemeente werkzame corporaties(s) ertoe aan te zetten initiatieven voor optop-projecten te ontplooiën. Vanuit de provincie zullen wij betrokken blijven bij deze initiatieven en partijen ondersteunen (met onder meer te leveren kennis en/of financiële middelen) om tot haalbare projecten te komen.

Corporaties zijn vaak enig eigenaar van een complex (dan wel ze bezitten een ruime meerderheid). Nu nog beperkte ervaring met optoppen is opgedaan, lijkt optoppen bij corporaties een grotere kans van slagen te hebben dan in VvE's met een groot aantal eigenaren. We richten ons dan ook in eerste instantie op corporaties, om hen te stimuleren met optoppen aan de slag te gaan, zeker vanwege de mogelijke combinatie met verduurzaming van complexen. Wanneer ruimere ervaring met optoppen is opgedaan zullen we ons eveneens richten op VvE's en bezien hoe we ook hen kunnen stimuleren om complexen op te toppen. Overigens is ook voor VvE's combinatie met verduurzaming interessant, vanwege het feit dat de extra huurinkomsten van de nieuwe woningen kunnen bijdragen aan de investeringen in verduurzaming.

Tot slot

Optoppen lijkt een bijdrage te kunnen leveren aan het behalen van de aantallen woningen zoals afgesproken in de woondeals. Hierbij zijn partijen vooralsnog terughoudend. Met bovengenoemde activiteiten beogen we de bestaande voorraad beter te benutten en hiermee de versnelling van de woningbouw verder te stimuleren. In de jaarlijkse rapportage van Programma Versnelling Woningbouw houden wij u over de voortgang hiervan op de hoogte.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,
mr. J.H. Oosters

Secretaris,
mr. drs. A.G. Knol-van Leeuwen