

DE NEDERLANDSE WONINGBOUWOPGAVE BEPERKT ZICH NOG TE VAAK TOT NIEUWBOUW. SANDRA NAP EN CHANTAL VAN SCHAİK VAN HOLLAND HOUTLAND STELLEN DAT WE DE BESTAANDE WONINGVOORRAAD VEEL BETER MOETEN BENUTTEN. OPTOPPEN, SPLITSEN EN TRANSFORMEREN VORMEN DAARBIJ DE KERN VAN EEN NIEUWE AANPAK. IN DIT INTERVIEW BESPREKEN NAP EN VAN SCHAİK DE SYSTEEMKEUZES EN DE HORDES DIE OPSCHALING IN DE WEG STAAN.

TEKST PETER DE WINTER FOTO'S MARTIN WENGELAAR

Van meet af aan was het voor Sandra Nap en Chantal van Schaik duidelijk dat hun bedrijf Holland Houtland geen traditioneel bureau ging worden. Zij willen een beweging aanjagen. Ze stellen biobased bouwen als oplossing voor een optelsom van crises: klimaatverandering, stikstof, energiegebruik, gezondheid en de positie van de landbouw.

De gevolgen van klimaatverandering, de vastgelopen woningbouw en falend ruimtelijk beleid zijn de dagelijkse realiteit. Niet alleen voor starters en woningzoekenden, maar voor de samenleving als geheel. Vanuit die urgentie verbreedt Holland Houtland de blik van materiaalkeuze naar ruimtegebruik. Want zelfs biobased nieuwbouw schiet tekort zolang de bouwsector blijft redeneren vanuit uitbreiding. De CO₂-impact van funderingen, infrastructuur en voorzieningen wordt structureel onderschat. Serieus werk maken van emissiereductie én woningen toevoegen, gaat niet zonder de bestaande voorraad beter te benutten. Optoppen, aanplakken, transformeren en splitsen zijn daarom essentiële methoden om met minimale materiaalinzet maximale maatschappelijke waarde te creëren.

Wat maakt jullie effectieve aanjagers van verandering?

Nap: "Wij zijn veranderkundig. We weten hoe transities verlopen én waarom ze vaak vastlopen. Verandering ontstaat namelijk niet vanzelf door beleid, rapporten of goede intenties. Je hebt koplopers nodig die bereid zijn net iets verder te gaan. Die meer risico's durven te nemen en bestaande routines ter discussie stellen. Tegelijk moet je ook kunnen uitvoeren. Wij helpen partijen concreet verder met vragen als: 'Waar zit het vast? Welke aannames kloppen niet? Welke stappen kun je wél zetten binnen de bestaande regels?' Die combinatie van visie en pragmatische aanpak is cruciaal."

Zes jaar geleden verschoof jullie focus van de energietransitie naar een bredere systeemverandering. Wat was het kantelpunt?

Nap: "Het kantelpunt kwam toen we zagen dat de materiaaltransitie in de bouw vrijwel genegeerd werd in het klimaatbeleid. Iedereen rekende zich rijk aan energieprestaties en installaties. Naar de CO₂ die vrijkomt bij de productie van beton, staal en baksteen werd nauwelijks gekeken. Dat bleek kortzichtig. Hout en andere biobased materialen omzetten in bouw materiaal vraagt veel minder fossiele energie, terwijl die materialen als ze groeien grote hoeveelheden CO₂ opslaan. Tegelijkertijd zagen we het stikstofslot. Toen viel het kwartje. De landbouw en de bouw stonden tegenover elkaar, terwijl ze elkaar juist kunnen versterken. Dat inzicht veranderde alles voor ons."

Hoe heeft die klimaaturgentie jullie kijk op wonen en bouwen gevormd?

Van Schaik: "Radicaal en integraal. Het gaat niet meer om één optimalisatie, maar om het hele systeem. In het begin lag de focus sterk op materiaal, maar al snel kregen we door dat je met alleen andere bouwmaterialen het probleem niet oplost. Materiaalkeuze, gezondheid, circulariteit, industrialisatie, ruimtelijke ordening en landbouw zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden. Biobased bouwen raakt niet alleen de energie- en klimaatopgave, maar ook stikstof, gezond wonen en werken en de manier waarop we onze landbouw organiseren. Dat besef verbreedde onze blik aanzienlijk."

Nap: "Het maakte zichtbaar dat houtbouw veel verder gaat dan alleen een lagere milieubelasting tijdens de bouw. Een goed ontworpen houten gebouw is lichter, schoner, sneller te realiseren én remontabel. Daar komt bij dat de materialen in houtbouw na 50 jaar niet uit de keten verdwijnen. Ze blijven beschikbaar



CHANTAL VAN
SCHAIK EN SANDRA
NAP, HOLLAND
HOUTLAND

WE WETEN HOE
TRANSITIES VERLOPEN
ÉN WAAROM ZE VAAK
VASTLOPEN'



voor hergebruik. De consequentie daarvan is dat je anders ontwerpt en detaileert en nadenkt over de levensduur van gebouwen. Circulariteit is dan geen extraatje, maar een ontwerpeis.”

Bood dat besef nog nieuwe inzichten?

Nap: “Onze systeemblik leidde tot een tweede, minstens zo belangrijke conclusie: zelfs als je alles biobased zou bouwen, red je het niet als je blijft inzetten op traditionele nieuwbouw. De CO₂-impact van funderingen, infrastructuur en voorzieningen is enorm. Dat wordt structureel onderschat. Je kunt wel hout gebruiken, maar als je tegelijkertijd nieuwe wegen, riolering en complete woonwijken aanlegt, schiet je alsnog door je CO₂-budget heen. Dat dwong ons verder te kijken dan naar het gebouw alleen. We willen de bestaande voorraad als uitgangspunt nemen.

Dat is in onze optiek een logisch vervolg op de materiaaltransitie. Optoppen, splitsen, transformeren en woningdeling zijn directe consequenties van die integrale manier van denken. Minder materiaalgebruik, minder nieuwe infrastructuur, meer woningen

en een hogere ruimtelijke en sociale kwaliteit. Klimaaturgentie gaat niet alleen over anders bouwen. Het gaat om anders omgaan met wat er al is.”

Je stelt dat het CO₂-budget voor de bouw in Nederland vrijwel op is. Wat betekent dat concreet?

Van Schaik: “Dat we feitelijk niet meer traditioneel kunnen blijven bouwen. Zelfs als we alles biobased doen, veroorzaakt bouwen in een weiland altijd extra emissies door de aanleg van wegen, riolering en voorzieningen. Dat nemen we nu niet mee in CO₂-berekeningen.”

Nap: “Uit onderzoek blijkt dat bouwen in het buitengebied ten opzichte van inbreiden in de stad tot wel zeven keer meer maatschappelijke kosten met zich meebrengt. Die kosten zitten in de woning, mobiliteit, energie, beheer en voorzieningen op de lange termijn. Zelfs natuurinclusieve uitleglocaties ontkomen niet aan nieuwe infrastructuur en verharding. Als je deze realiteit meeneemt, wordt duidelijk dat het echte potentieel ligt in het benutten van bestaande stedelijke structuren. We hebben

simpelweg het CO₂- en ruimtbudget niet meer om nieuwbouw als hoofdroute te blijven volgen.”

Wat betekent dit voor de manier waarop we naar wijken kijken?

Nap: “Dat we bestaande wijken niet meer als ‘af’ moeten zien. Veel naoorlogse wijken zijn ontworpen voor een heel andere demografie. De huishoudens van vandaag zijn kleiner, de bevolking ouder en voorzieningen verschaald. Met optoppen, aanplakken en functiewijzigingen kun je het aantal woningen in een bestaande wijk verdubbelen én de wijk sociaal en functioneel versterken. Ouderen kunnen gelijkvloers gaan wonen, gezinnen krijgen weer ruimte en starters en studenten kunnen instromen. We moeten herprogrammeren.”

Van Schaik: “Dat vraagt om een andere manier van plannen en samenwerken. De sleutel tot succes ligt daarbij in wederkerigheid. Als het voordeel van de verandering duidelijk is voor de bewoners, versterkt dat tegelijkertijd de sociale mix. Door slim te combineren, bijvoorbeeld door bovenop seniorenwoningen extra startersappartementen te plaatsen en onbenutte garages te transformeren tot eengezinswoningen, ontstaat een exponentieel effect. Je voegt woningen toe, verbetert de leefbaarheid van een wijk én benut bestaande infrastructuur maximaal.”

Toch roept verdichting vaak nog weerstand op.

Nap: “Logisch, als het slecht gebeurt. Niemand wil een volgepropte wijk. Maar dat is een karikatuur. Goede optopprojecten beginnen met nadenken over de behoeften van de bewoners. Veel mensen willen kleiner wonen, maar niet hun sociale netwerk verliezen. Door in dezelfde wijk nieuwe woonvormen toe te voegen, maak je doorstroming mogelijk zonder sociale ontwrichting.

Het gaat er daarbij om de juiste partijen te betrekken. Wijk- en zorgcoördinatoren, energiecoöperaties, bewonersverenigingen, kerken, scholen, noem maar op. Zij kennen de informele netwerken en weten wat echt nodig is. Als je dat combineert met een systematische aanpak, denk aan helderheid over vergunningen, ontwerp en financiering, ontstaan breed gedragen projecten. Bewoners zien dan niet alleen hun eigen voordeel. Ze ervaren dan ook zelf dat de beoogde verandering de hele wijk versterkt. Dat wederkerige proces maakt het mogelijk om tien-

duizenden woningen toe te voegen zonder sociale spanningen te veroorzaken.”

Waarom wordt dit potentieel dan nog zo weinig benut?

Van Schaik: “Omdat het systeem er niet op ingericht is. Gemeenten hebben vaak geen helder optopbeleid, vergunningstrajecten zijn onzeker en eigendomssituaties complex. Daarnaast is er nog geen volwaardige markt voor optoppen en splitsen. Het valt tussen wal en schip, is te groot voor particulier maatwerk en te klein voor traditionele projectontwikkeling. Pas wanneer je procedures, financiering en marktlogica beter op elkaar afstemt, kun je het potentieel van tienduizenden extra woningen echt benutten. Om dit gat te dichten zijn experimenten met gestandaardiseerde vergunningen nodig, net als platformen die architecten, aannemers en bewoners verbinden en pilots die herhaalbare modellen laten zien.”

Wat bedoelen jullie met een ‘revolutie’ in de woningbouw en hoe kan die in de praktijk worden gerealiseerd, ondanks weerstand en complexiteit?

Nap: “Met revolutie doelen we op een systeemomslag waarbij de burger weer centraal komt te staan. Tot nu toe richten beleid, subsidies en programma’s zich vooral op corporaties en grootschalige projectontwikkeling, terwijl juist bij particuliere eigenaren en VvE’s een enorme potentie ligt. Vereniging Eigen Huis becijferde onlangs dat 350.000 mensen hun woning willen delen of splitsen. Als je die groep faciliteert, voeg je in één klap honderdduizenden woningen toe. Dat is revolutionair en tegelijkertijd volkomen logisch.”

Welke obstakels liggen dat delen en splitsen in de weg?

Nap: “Een belangrijk obstakel is dat het proces voor particulieren en VvE’s nu extreem complex is. Vergunningen zijn ondoorzichtig, ontwerp en financiering lopen langs verschillende partijen en veel mensen haken af nog voordat ze een begin maken. Daarom werken wij aan een online platform dat splitsen en optoppen repeteerbaar maakt en toegankelijk voor particulieren. Vergelijk het met een belastingaangifte: een grotendeels standaard ingevuld formulier met ruimte voor maatwerk. Architect, aannemer en financiering zijn geïntegreerd zodat iedereen die wil bijdragen daadwerkelijk aan de slag kan.”

‘350.000 MENSEN WILLEN HUN WONING DELEN OF SPLITSEN. ZO VOEG JE IN ÉÉN KLAP HONDERDDUIZENDEN WONINGEN TOE’



Van Schaik: "Daarnaast is draagvlak essentieel. Verdichting en functieverandering roepen vaak weerstand op. Dat komt meestal door slechte communicatie en een gebrek aan inzicht in de voordelen. Door aan te sluiten bij bestaande wijknetwerken, energiecoöperaties, zorggroepen en bewonersorganisaties en wederkerigheid zichtbaar te maken, ontstaat een gezamenlijk belang. Mensen delen en splitsen zelden uit winstbejag. Ze doen het vanuit zorg voor familie, burens of de wijk. Optoppen en splitsen vormen dan geen bedreiging voor de wijk. Het is een kans die door de gemeenschap gedragen wordt. Op deze manier kun je de zogenaamde revolutie wijk voor wijk, gecontroleerd en stapsgewijs uitrollen."

Begrijp ik goed dat jullie ook bezig zijn met een pilot voor reversibel splitsen?

Nap: "Ja, samen met cepezedprojecten. Zij ontwikkelen woningen die je tijdelijk kunt splitsen en op elk moment weer kunt samenvoegen. Dat verlaagt de drempel enorm en maakt woningen toekomstbestendig. Het grote voordeel van reversibiliteit is dat bewoners niet vastzitten aan een permanente ingreep. Ouders kunnen bijvoorbeeld een extra zelfstandige unit creëren voor een volwassen kind en als de gezinssituatie tien jaar later verandert, het geheel weer samenvoegen. Dit concept koppelt flexibiliteit aan circulariteit. Het ontwerp houdt rekening met herbruikbaarheid, minimale bouwkundige ingrepen en eenvoudige aansluiting op bestaande infrastructuur. Zo is splitsen niet

'JE KUNT DE 'REVOLUTIE' WIJK VOOR WIJK EN GECONTROLEERD STAPSGEWIJS UITROLLEN'



alleen een oplossing voor de huidige woningnood, maar ook een strategisch instrument voor een veranderende demografie en langere levensduur van het vastgoed.”

Kun je optoppen ook zien als financiële hefboom?

Van Schaik: “Zeker. Voor VvE's is het een bijzonder sterke businesscase. Met de opbrengsten van optopwoningen kun je verduurzaming, liften of vergroening financieren. Banken beginnen dat ook te zien.”

Waarom zijn juist naoorlogse en stempelwijken zo geschikt voor optoppen en splitsen?

Nap: “Omdat ze constructief robuust zijn, met platte daken en veel ruimte tussen de blokken. Dergelijke structuren lenen zich bij uitstek voor optoppen en aanplakken. Garages kun je omvormen tot woningen, plinten kun je benutten als bedrijfsruimtes en op de daken zet je nieuwe appartementen neer. Het rastermatige ontwerp maakt het bovendien relatief eenvoudig om

nieuwe units toe te voegen zonder ingrijpende aanpassingen aan de bestaande infrastructuur.”

Van Schaik: “Daarnaast biedt de open opzet van veel naoorlogse wijken kansen om sociale en functionele meerwaarde te creëren. Het creëert een gemengde wijk die beter aansluit bij de huidige woonbehoeften. Het resultaat is een verdubbeling van het woningaanbod én een versterking van de leefbaarheid, de mobiliteit en de sociale cohesie.”

Wanneer is jullie aanpak over tien jaar echt geslaagd?

Van Schaik: “Wanneer we optoppen en splitsen niet meer zien als uitzondering, maar als standaardinstrument voor gebiedsontwikkeling. Uiteraard leidt het aantoonbaar tot minder CO₂-uitstoot, meer woningen en sterkere wijken. Dan hebben we niet alleen gebouwd, maar echt een systeemverandering gerealiseerd.” ■