

MANIFEST

Verkoop je dak

Wij pleiten voor het kunnen verkopen van daken door particulieren. Omdat de woningnood hoog is en de ruimte is schaars. Deze crisis moeten we samen oplossen om het groen in en rondom de stad te kunnen behouden. In deze oververhitte woningmarkt hebben de gemeenten en projectontwikkelaars veel belang bij de hoge prijzen. Gronduitgifte is niet bereikbaar voor particulieren. De woningmarkt moet democratischer, rechtvaardiger en inclusiever worden.

Middels dit manifest willen wij burgers op de hoogte brengen van het ontwikkel potentieel dat hun daken hebben. Projectontwikkelaars en andere bouwprofessionals maken al ijverig gebruik van de mogelijkheid om bovenop bestaand vastgoed te bouwen. Op daken van particulieren, die het zich kunnen veroorloven, is ook een bouwwoede ontstaan van dakopbouwen. Echter moeten deze dakopbouwen aan stringente voorwaarden en vormregels voldoen. Een vergunning voor een dakopbouw wordt pas verleend wanneer het ter uitbreiding van de woning dient en mag niet een zelfstandige woning zijn. Met als gevolg dat er een wildgroei is van kleine, niet ontworpen opstallen zijn ontstaan.

Terwijl er juist door regelgeving en door samenwerking de woningnood deels kan worden opgelost door op daken te bouwen van particulieren. Door het samenvoegen van dakopbouwen, tot één grote ontstaan er interessante nieuwbouw om bijvoorbeeld gezinnen te behouden in de stad.

Het devies van dit manifest aan de gemeenten is: versoepel en verruim het dakopbouwbeleid zodat er nieuwe woningen gecreëerd kunnen worden bovenop en aan bestaand vastgoed.

01.

BOUW BOVENOP DE BESTAANDE STAD

De grote steden zetten steeds meer in op hoogbouw woontorens van meer dan 100 meter. Nieuwbouw gaat de hoogte in vanwege de grote tekorten aan bouwgronden, hoge grondprijzen en de blijvende vraag naar woningen in de stad. Terwijl de Nederlandse steden veelal bestaan uit maximaal 5 lagen hoge woningbouw. De vraag is of we verdichting alleen kunnen bereiken door extreme incongruente hoogbouw. Stel de bouwhoogte voor de gehele stad op 7 bouwlagen, zoals in Parijs. Bereik op deze wijze een compacte en democratische stad doordat iedereen zijn dak eventueel kan bebouwen.

02.

BEHOUD GROEN DOOR TE BOUWEN OP DAKEN

Ons gemeenschappelijk groen verdwijnt door de bouw van nieuwe woningen. Terwijl dat groen zo hard nodig is tegen de hittestress, biodiversiteit en de kwaliteit van lucht. Door te hoge grondprijzen en het minder aantal grondposities van de gemeenten in de steden, verdwijnt er veel groen in en buiten de steden. Terwijl in de steden er juist zoveel mogelijkheden zijn om te verdichten, maar vaak in handen zijn particuliere huizenbezitters. Wanneer de stad compacter wordt bebouwd door op en aan particulier vastgoed te bouwen, blijft natuur behouden en komt het minder onder druk te staan.

03.

VAN WIE IS DE STAD?

Er is een grote behoefte aan het anders en samen ontwikkelen van de stad, waar bewoners steeds meer hun eigen leefomgeving gaan vorm geven. Sinds de nieuwe Woningwet (2015) en de aankomende Omgevingswet van 2021 is er dan ook meer ruimte voor particuliere ideeën en burgerinitiatieven. Andere vormen van opdrachtgeverschap zoals Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), Mede Opdrachtgeverschap (MO), zelfbouw en nieuwbouw door wooncoöperaties worden steeds gangbaarder. Echter door het grote tekort aan kavels en stijgende bouwprizen, hebben deze partijen minder kansen om woningbouwprojecten te ontwikkelen dan constitutionele partijen.

04.

LAAT PARTICULIEREN ZELF PROJECTEN ONTWIKKELEN

Huizenbezitters mogen hun vastgoed splitsen in afzonderlijke woningen. Woonruimte vormen of woningvorming heet dat in gemeentelijk jargon. Veel gemeenten stellen daarbij wel belemmerende voorwaarden door bijvoorbeeld een minimale grootte te stellen van 40m² voor de nieuwe woonruimte. Terwijl een dakopbouw, binnen de bestemmingsplangrenzen, vaak niet veel groter dan 35m² kan worden gemaakt. Echter kunnen twee dakopbouwen naast elkaar wel voldoen aan die minimale grootte van een nieuwe woonruimte. Dus maak bijvoorbeeld samen met uw burens een dakopbouw en voeg deze samen tot één appartement.

05.

LANCEER EEN DAKKADASTER

Door daken in het kadaster op te nemen, zal inzichtelijk worden van wie het dak is en welke voorzieningen erop staan. In dit kadaster wordt het duidelijk welke daken beschikbaar zijn voor ontwikkeling. Op deze wijze wordt het onbenutte potentieel van de daken zichtbaar en zullen er initiatieven ontstaan om het dakenlandschap diverser te maken.

06.

POTENTIËLE DAKEN MERENDEEL IN BEZIT VAN PARTICULIEREN

Van de bijna 8 miljoen woningen in Nederland is ruim 4,5 miljoen in particulier bezit. Ongeveer anderhalf miljoen woningen vallen onder het beheer van een Vereniging van Eigenaren. Met name in deze laatste groep hebben de daken een ontwikkelpotentie. Veel van deze woningen hebben geschikte daken voor ontwikkeling en bevinden zich in stedelijk gebied. Amsterdam heeft bijvoorbeeld 8 km² plat dak en Rotterdam zelfs 14,5 km². Wanneer daken van particulieren verkocht kunnen worden als te bebouwen 'bouwgrond' zouden deze bestemd moeten worden voor particuliere projectontwikkeling om betaalbare woningen te creëren. Bestaand vastgoed kan vaak nog wel een nieuwe woonlaag of twee extra dragen. Laat constructief en bouwkundig onderzoek uitvoeren over de mogelijkheden.

07.

VERDUURZAAM UW VASTGOED

Door te bouwen bovenop daken, bouwt men per definitie duurzaam. Er gaan geen nieuwe grondposities (vaak openbaar groen) verloren en de constructie van de opbouw is veelal in hout gemaakt doordat het licht in gewicht is. Met hout kan er tevens stikstofvrij worden gebouwd. Een ander duurzaam voordeel is het kapitaal, dat kan worden verdiend door het ontwikkelen van het dak, weer in het bestaande vastgoed kan worden geïnvesteerd. Ruim 60% van de VvE's bestaat uit woningen die voor 1970 zijn gebouwd. Dat betekent dat deze woningen niet zijn geïsoleerd van oorsprong en zodoende een kostbare verduurzaming nodig hebben. Het doel om voor 2050 alle woningen van het gas af te hebben, maakt het extra prijzig. In de praktijk betekent dat eerst de woning goed moet worden geïsoleerd en daarna kan de woning pas worden voorzien van nieuwe installatie techniek om efficiënt te kunnen wisselen van energiebron. Deze energietransitie en de daarbij benodigde verduurzaming van het vastgoed, wordt voor veel bewoners financieel pas haalbaar wanneer men gaat ontwikkelen op hun vastgoed.

08.

MULTIFUNCTIONELE DAKEN

Daken zijn in zwang, van dakterrassen tot dakfestivals krijgen de daken een nieuwe bestemming. Er zijn diverse programma's en websites om particulieren te informeren over het benutten van hun daken. Echter wordt men nog te weinig geïnformeerd over hoe dit financieel haalbaar te krijgen. Waarde creëren op daken kan dan ook met verscheidene functies. Naast woningen zou men ook kunnen denken aan een kantoor, dakakker of een dakrestaurant.

09.

BENUT UW LUCHTRECHTEN

Niet alleen op de daken is het mogelijk om te bouwen. Boven stegen, aan blinde kopgevels en bovenop garageboxen is het ook mogelijk om op te bouwen. Voorzie de stad van luchtrechten, zoals in New York en Londen, waardoor er verscheidene bouwwerken kunnen ontstaan en vele nieuwe kavels beschikbaar komen voor nieuwbouw. Dus naast gronduitgifte, komt er ook luchtuitgifte. De stad wordt zo rechtvaardiger, democratischer en inclusiever bebouwd.

10.

CREËER EEN GELAAGDE STAD

De grote aantrekkingskracht van de stad komt vaak doordat er diverse bouwstijlen en hoogten zijn. Gebouwen kunnen evolueren en organisch groeien door aan- en opbouwen. Voortbouwen op bestaande gebouwen maakt de stad adaptief en geeft het rijkheid door haar gelaagdheid. De stad zit vol met opbouwen uit het verleden. In de 2e helft van de 19e eeuw zijn veel gebouwen voorzien van een nieuwe woonlaag door de sterke bevolkingsgroei. In de jaren '70, in de tijd van stadsvernieuwing, werd er gelukkig ook voortgebouwd op bestaand vastgoed. Voorbeelden uit de jaren '90 zijn veelal optoppingen van wederopbouw architectuur. Hedendaagse grootschalige opbouwen ziet men bij transformatieprojecten.

11.

MAAK ARCHITECTUUR

In het bestemmingsplan staat doorgaans dat er enkel een terugliggend volume gebouwd mag worden. Waardoor de potentie van het dak niet volledig wordt benut. De contouren van het maximaal te bebouwen volume is zelfs vaak al bepaald door de gemeente. Door deze restrictieve regels zijn in het hele land dezelfde dakvolumes te zien. Incidenteel heeft men de discussie met de gemeente aangedurfd en is er wel gekozen voor een architectonische opbouw dat ontworpen is voor het bestaande pand en passend in de context.

12.

NIEUWE OMGEVINGSWET 2021

Goede burgerinitiatieven komen nu nog maar lastig van de grond maar volgend jaar gaat de Omgevingswet in! Deze wet bundelt 26 bestaande wetten waardoor het makkelijker wordt om ruimtelijke projecten te starten. De wet biedt meer ruimte voor particuliere ideeën en geeft de burger meer zeggenschap over hun directe omgeving. Bovendien stimuleren vele gemeenten het benutten van de daken, met name voor groen. Echter voor dakopbouwen hebben vele gemeenten een sceptische houding. Terwijl projectontwikkelaars het vaak wel voor elkaar krijgen om hun bestaand vastgoed te voorzien van een volledige nieuwe laag of zelfs twee.

Stappenplan

Als u aan de slag wilt met uw dak of met het dak van uw VvE, volg dan dit stappenplan onderverdeeld in drie fasen vóór verkoop :

Fase 1. Initiatie

In deze fase bedenk je welke functie(s) zou passen op uw dak. Ga na bij uw VvE of er interesse is voor projectontwikkeling op het gezamenlijk dak. Laat eerst een bouwkundige en constructieve keuring uitvoeren en indien nodig ander specialistisch onderzoek. Doe marktonderzoek naar de (woning-)vraag in uw omgeving en benader een architect om de ideeën en wensen in een globaal programma van eisen op te stellen en een ontwerp te maken.

Fase 2. Vooroverleg gemeente

Ga in deze fase bij de gemeente na of de plannen binnen het bestemmingsplan vallen, middels een vooroverleg gesprek. De kans dat een grootschalig dakontwikkeling buiten het bestemmingsplan valt, is groot. Dus zoek in deze fase vroegtijdig een gespecialiseerd bureau dat kan helpen bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing voor de gemeente en een ontwerp. Ga ook met directe burens in overleg over je plan. Om een verklaring van geen bezwaar te ontvangen om verder te kunnen.

Fase 3. Vergunningsfase

Door de komst van de Omgevingswet, is het makkelijker en sneller om een project goedgekeurd te krijgen door de gemeente. Het plan is dat er maar 1 vergunning hoeft te worden aangevraagd bij 1 loket, waardoor de vergunningaanvraag sneller kan worden afgehandeld. Voor het aanvragen van een omgevingsvergunning, bij afwijken van het bestemmingsplan, staat nu 28 weken plus eventuele verlenging van 6 weken. Met de Omgevingswet kan dat, in de meeste gevallen, straks naar een regulier beslistermijn van 8 weken, eventueel te verlengen met 6 weken. Dus het is vanaf volgend jaar gemakkelijker om een particulier projectontwikkeling goed gekeurd te krijgen!