

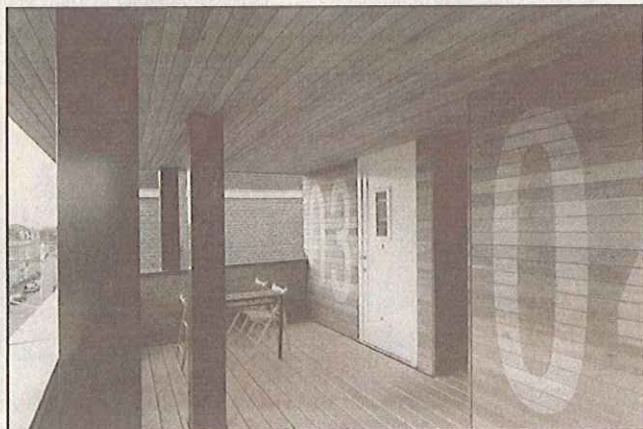
Als fiere wachters torenen de lighthouses uit boven de bebouwing aan de zuidkant van het centraal station in Groningen. Foto's GFD

Steden en dorpen barsten uit hun voegen, maar de vraag naar woningen blijft groot. Dan maar de lucht in, redeneren architecten en projectontwikkelaars. Op de daken van de bestaande huizen groeit schoorvoetend een nieuwe stad.

door PAUL GEERTS

Als fiere wachters torenen ze uit boven de bebouwing aan de zuidkant van het centraal station in Groningen. De vier woningen die zijn gebouwd op een bestaand platdak ogen eigentijds, maar evenzeer eigenwijs. En dat is misschien nog wel het meest opvallend, omdat de zogenaamde 'lighthouses' goeddeels afkomstig zijn uit de fabriek.

'Het is de ultieme manier van prefab bouwen', aldus Rob Vlek van De Meeuw Bouwsystemen, een bedrijf dat vooral gespecialiseerd is in oplossingen voor tijdelijke huisvesting. Samen met Vlasblom Projectontwikkeling - dat de dakwoningen vorig jaar als proefproject in Groningen realiseerde - produceert het bedrijf momenteel een nieuwe serie 'lighthouses'.



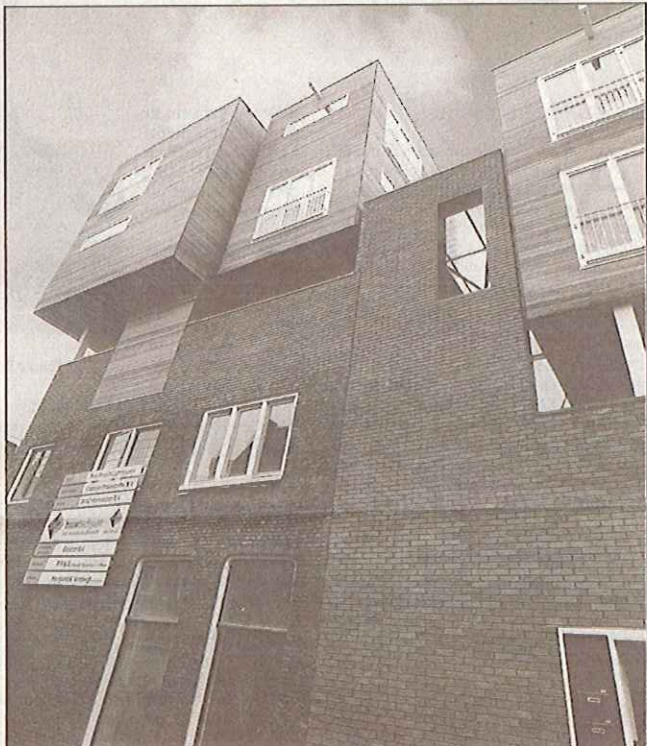
Het zogenaamde tweede maaiveld: de voordeuren van de woningen die boven op de bestaande bouw zijn gebouwd.

De bedoeling van beide bedrijven is om ze niet alleen in Nederland, maar ook in de rest van Europa op de markt te zetten. Vlek verwacht dat dit jaar een aantal nieuwe projecten zal worden gerealiseerd. Waar? Op die vraag moet hij het antwoord schuldig blijven. 'We zijn in gesprek met verschillende gemeentes', aldus Vlek.

Penthousing

Hetzelfde verhaal vertelt Cor Hoppenbrouwer van BuildUP, een bedrijf dat sinds najaar 2004 bestaat en gespecialiseerd is in het uitbouwen of 'optoppen' van bestaande bouw. In maart start het eerste project in Rotterdam, waar vier flats van een extra woonlaag zullen worden voorzien. Andere gemeentes melden zich volgens Hoppenbrouwer schoorvoetend. Optoppen, wonen op het tweede maaiveld, penthousing of luchtgebonden ar-

Huis op huis stapelen



De kooprijzen van de lighthouses varieerden van 129.000 tot 180.000 euro vrij op naam.

chitectuur. Het zijn allemaal termen voor hetzelfde principe. Daarbij dient bestaande bouw als basis voor nieuwbouw. Het is één van de wapens in de strijd tegen het nog altijd bestaande tekort aan woningen. Zoals in 1999 al werd aangegeven door de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV), een organisatie die zich onder meer bezig houdt met het zoeken naar oplossingen voor woningnood. Sindsdien duiken mondjesmaat allerlei experimentele projecten op. Zoals in Scheveningen waar afgelopen september een aantal penthouses is opgeleverd, gebouwd op het dak van een voormalig pakhuis. Twaalf jaar geleden al werd het plan ontworpen door architect Eric Vreedenburgh van het Haagse architectenbureau Archipel Ontwerpers dat in Nederland wordt gezien als één van de grondleggers van het optoppen. Niet voor niets is Archipel Ontwerpers een van de participanten in Bovenstad, een organisatie waarbij een kleine veertig projectontwikkelaars, bouwbedrijven, woningcorporaties en architecten zijn aangesloten. Het doel van Bovenstad is om zoveel mogelijk informatie uit te wisselen. Dat is volgens Hoppenbrouwer van het eveneens aangesloten BuildUP geen overbodige luxe. 'Want Nederland bouwland is nogal traditioneel', zegt hij. 'Het blijft een land van bakstenen en dakpannen.' Maar het gaat volgens hem wel steeds meer de goede kant uit. 'Het verhaal verspreidt zich als een olie-

vlek. Vooral in de Randstad, waar de ruimte schaars is, groeit de belangstelling.'

Overigens speelt bij de keuze voor het bouwen op bijvoorbeeld flatgebouwen een aantal factoren een rol. Op de eerste plaats moet de fundering de nieuwbouw kunnen dragen. Daarom wordt meestal gebruik gemaakt van staalframebouw, omdat het gewicht daarvan beperkt is. Daarnaast moeten de bewoners ervan worden overtuigd dat de uitbreiding meerwaarde heeft. Want ook al wordt een groot deel van de nieuwe huisvesting in de fabriek gemaakt, er is altijd sprake van overlast.

Nicemarkt

Evenals Hoppenbrouwer prijst Vlek van De Meeuw Bouwsystemen het innovatieve karakter van optoppen. 'Alle voordelen van de flexibele bouwmethode komen in de lighthouses optimaal naar voren. Maar het blijft een nichemarkt. We verwachten niet dat we er honderden van zullen verkopen.'

Toch denkt Hoppenbrouwer dat de komende jaren op diverse plaatsen projecten zullen worden opgeleverd. Daarvoor zijn volgens hem verschillende redenen aanwijsbaar. 'Grond is duur en het slopen van bestaande bouw is niet altijd de ideale oplossing. Misschien is het nu nog een druppel op een gloeiende plaat, maar als je ziet hoeveel flats van drie à vier verdiepingen er in Nederland staan, dan is er nog heel veel mogelijk.' Voor meer informatie: www.bovenstad.nl