

Optoppen: ruimte voor woningen zonder nieuwe ruimte

Position paper HDO Groep ter informatie voor het rondetafelgesprek
'Beter benutten bestaande woningvoorraad' op 7 oktober 2026.



Voor



Na

HDO groep is marktleider op het gebied van optoppen. Tevens bestieren wij de grootste groene woonfabriek van Nederland. Duurzaam bouwen is geen theorie maar praktijk.

28 september 2026

HDO Groep B.V.

Wijkermeerweg 46A

1948 NP Beverwijk



Industrieel bouwen vraagt om vroegtijdige zekerheid

In de Troonrede van 15 september werd opnieuw een duidelijke ambitie uitgesproken: Nederland moet veel meer industrieel bouwen met prefab onderdelen. Dat is terecht. De woningnood vraagt om sneller, efficiënter en duurzamer bouwen, met minder materiaalverlies en een lagere foutmarge. Bij Optoppen komen deze uitgangpunten ook samen. Het kan bovendien een hele mooie bijdrage leveren bij het oplossen van het woningtekort. Met andere woorden; een kans!

Kort iets over HDO voor iets meer context. HDO staat oorspronkelijk voor Haarlem Dakopbouw. Sinds onze oprichting veertien jaar geleden hebben wij meer dan 1.000 afzonderlijke optopprojecten gerealiseerd. Daarmee behoren we tot de meest ervaren optoppers van Nederland. Dat zegt iets over onze ervaring, maar misschien nog wel meer over de optopmarkt zelf. Dat een betrekkelijk kleine bouwer met duizend projecten tot de marktleiders behoort, laat zien dat optoppen in Nederland nog altijd op beperkte schaal wordt toegepast.

Technisch heeft optoppen voor ons weinig geheimen meer. We weten hoe we licht kunnen bouwen en hoe we woningen grotendeels onder gecontroleerde omstandigheden in een fabriek kunnen produceren. We hebben daarvoor geïnvesteerd in digitalisering, automatisering en parametrisch ontwerpen om per project meerdere scenario's te overwegen voordat we gaan bouwen. Daarmee verkleinen we foutmarges en materiaalverlies en maken we kosten, kwaliteit en productietijd steeds voorspelbaarder. Maar terwijl wij steeds meer onzekerheid uit het bouwproces halen, blijft één cruciale factor moeilijk voorspelbaar: wanneer weten we of een plan daadwerkelijk gerealiseerd mag worden en onder welke voorwaarden?

Een willekeurig voorbeeld

Een project uit onze praktijk maakt dit concreet. Op een bestaand gebouw willen we zeven appartementen toevoegen. Technisch kan het. Toch weten we nog altijd niet of deze woningen er daadwerkelijk gaan komen.

We zitten midden in het proces. Eerst moet worden bepaald welke verschijningsvorm vanuit stedenbouw en welstand acceptabel is. Dat lijkt misschien vooral een ruimtelijke of esthetische afweging, maar het kan ook grote invloed hebben op de technische uitwerking. De toegestane vorm bepaalt mede welk bouwsysteem kan worden toegepast. En die keuze heeft vervolgens grote invloed op prijs, bouwtijd en overlast voor bewoners en omgeving tijdens de uitvoering en juist die opties kunnen heel erg helpen bij het maken van keuzes.

Nadat er duidelijkheid vanuit de welstand kwam werd de focus verlegd naar het parkeerbeleid. De vraag is of er binnen de parkeernormen voldoende ruimte kan worden gevonden. Wanneer ook dit sein op groen gaat dan volgt daarna bijvoorbeeld de invloed op de bezonning van omliggende woningen. De uitkomst hiervan is of er aanvullend onderzoek nodig is enz. enz.

Geen van deze vragen vinden wij onredelijk. Zorgvuldigheid is noodzakelijk. Het probleem is dat dergelijke voorzienbare vragen te vaak na elkaar worden gesteld en beantwoord. Iedere positieve uitkomst brengt ons daardoor niet bij een definitief 'ja', maar bij de volgende vraag. In dit project zijn we inmiddels circa anderhalf onderweg en weten we nog steeds niet of de woningen er komen. Sterker nog: het formele vergunningstraject dat uiteindelijk tot een definitief besluit moet leiden, moet nog beginnen.

Ondertussen staat de wereld niet stil. Calculaties verouderen, bouwkosten en financieringscondities veranderen en een businesscase moet opnieuw worden beoordeeld. Als het project uiteindelijk niet doorgaat, hebben initiatiefnemer, bouwer, gemeente en adviseurs allemaal tijd en geld geïnvesteerd zonder dat er één woning is toegevoegd. Onze ervaring staat niet op zichzelf. Recent onderzoek naar het opschalen van optoppen benoemt onder meer parkeren, welstand en gemeentelijke beoordeling als belemmeringen. Het kabinet constateerde deze zomer zelf dat bij optoppen vooraf vaak onduidelijk is onder welke voorwaarden een extra bouwlaag aanvaardbaar is, met complexe vergunningstrajecten, onzekerheid en langere doorlooptijden als gevolg.

Een fabriek kan niet opschalen op basis van ‘misschien’

Hier zit voor ons de paradox. Van de bouwsector wordt gevraagd te industrialiseren. Maar industrialisatie vraagt om voorspelbaarheid. Een fabriek moet mensen, machines, materialen en productiecapaciteit vooruit kunnen plannen. Investerings kunnen alleen worden gedaan als er voldoende zicht is op toekomstige productie. Recent onderzoek naar optoppen bevestigt dat industriële producenten een constante bouwstroom nodig hebben om te kunnen investeren en opschalen.

Daarom gaat het voor ons niet alleen om snellere vergunningverlening, maar vooral om vroegtijdige zekerheid.

De ambitie van het kabinet om optoppen waar mogelijk vergunningsvrij te maken, is wat ons betreft een belangrijke stap. Ook vooroverleg en omgevingstafels kunnen helpen. Maar overleg alleen biedt nog geen zekerheid. De markt heeft behoefte aan een zo vroeg mogelijk betrouwbaar oordeel over de haalbaarheid van een plan én de voorwaarden waaronder het gerealiseerd kan worden.

Liever vroeg ‘nee’ dan langdurig ‘misschien’

Wij vragen niet om minder zorgvuldigheid. Welstand, parkeren, bezonning, constructieve veiligheid en de belangen van omwonenden moeten worden meegewogen.

Onze oproep is om deze voorzienbare vragen zo vroeg mogelijk bij elkaar te brengen, waar mogelijk parallel te behandelen en vervolgens tot een integraal oordeel te komen. Maak daarbij landelijk duidelijker binnen welke kaders optoppen in beginsel mogelijk is, zodat initiatiefnemers niet bij ieder project opnieuw een langdurig onzekerheidstraject hoeven te doorlopen. Stel bij de verdere uitwerking van het beleid rond optoppen daarom niet alleen versnelling, maar vooral vroegtijdige zekerheid centraal..

Dat oordeel hoeft niet altijd ‘ja’ te zijn. Een vroeg en onderbouwd ‘nee’ geeft duidelijkheid. We weten dan waarom iets niet kan, kunnen een plan aanpassen of onze tijd en capaciteit elders inzetten.

Na meer dan duizend optopprojecten weten wij dat Nederland technisch in staat is veel meer woningen bovenop bestaande gebouwen te realiseren. De uitdaging is om ook onze besluitvorming geschikt te maken voor die schaal.

Een ondernemer kan handelen op basis van een ‘ja’ en kan omgaan met een duidelijk ‘nee’. Maar een fabriek kan niet opschalen op basis van anderhalf jaar ‘misschien’.