



Dan maar de lucht in met je huis

Bij huizen op Steigereiland, IJburg, wordt een dakopbouw geplaatst bij huizen die er al een jaar of vijf staan. De rompslomp valt best mee, zeker als je het werk uitbesteedt aan een ervaren architect of aannemer.

Altijd al gedroomd van een extra kinderkamer of kantoorruimte met dakterras? Een dakopbouw plaatsen is een populaire manier om woonoppervlak toe te voegen.

SASKIA NAAFS

Wat te doen als je uit je huis groeit? De logische gedachte is verhuizen, maar met een huizenmarkt die op slot zit en hogere hypotheekkosten is dat niet altijd een optie. Blijven zitten dan maar en je huis vergroten door een dakopbouw. Amsterdam kent vele platte daken en zolang je niet in beschermd stadsgezicht woont, kun je in veel gevallen met vergunning de hoogte in. In Zuid,

Watergraafsmeer en IJburg gebeurt het al veel: van een klein kamertje erbij tot complete etages met dakterras. En de rompslomp valt best mee, zeker als je het werk uitbesteedt aan een ervaren architect of aannemer.

Bovendien zijn er voordelen waar je niet meteen aan denkt, zegt aannemer Matthias Weggeman van BouwWens. "Een plat dak kost onderhoud en met een opbouw kan het dak weer twintig jaar mee. Daarnaast heeft een opbouw vaak gunstige effecten voor de isolatie van het huis en vermeerderen de extra vierkante meters de waarde van de woning." Het is meestal niet de hoofdreden voor uitbreiding, maar toch mooi meegenomen. Weggeman durft wel te beweren dat 'een bovenwoning bijna altijd meer waard wordt dan wat de verbouwing gekost heeft'.

Voordat je in je spiksplinternieuwe werkkamer aan de slag kunt, moet wel het een en ander geregeld wor-

'Een verdieping extra levert bijna altijd meer op dan die kost'

den. Het stadsdeel verleent de vergunning tot dakopbouw. Het stelt de eisen vast aan de hand waarvan de commissie van welstand het ontwerp beoordeelt. De commissie werkt nu nog met vijftien nota's die stammen uit de tijd van voor de stadsdeelfusies, maar eind dit jaar komt er één nieuwe welstandsnota voor de hele stad.

De criteria verschillen wel per buurt. Een dakopbouw in Buitenveldert moet vooral zijn 'abstracte, rechthoekige en platgedekte hoofdvorm behouden'. In Oud-West ligt de nadruk op onzichtbaarheid en

moet de opbouw vooral klein zijn. Niet elk huis leent zich voor een uitbreiding op het dak. Een beeldbepalende gevel, bijzondere architectuur, gebrek aan ruimte of zichtlijnen die niet doorbroken mogen worden, kunnen allen roet in het eten gooien.

Dakopbouwprocedures lopen niet altijd even vlekkeloos, weet Paola Leysma. "Er waren momenten dat ik dacht: laat maar zitten." In mei 2005 kocht ze haar groeiwoning op IJburg, drie maanden voordat een bijzondere bepaling over erfpacht kwam te vervallen. "Bij uitbouw moest extra erfpacht betaald worden. Wij waren de enige straat waar de regeling nog gold." Na een juridische procedure is de bepaling met terugwerkende kracht nietig verklaard. Met negen burens tegelijk werd onlangs begonnen met de dakopbouw. Kosten: ruim 63.000 euro voor 55 m². Samen bouwen is voordeliger en je kunt het werk verdelen, zegt Leysma. Daartegen-

Hilletje Deinum, Watergraafsmeer

‘Vanaf de voorkant kun je de dakopbouw niet zien. Dat mag niet van de welstandscommissie. Het dak moet een hoek van vijftien graden hebben. Dat is voor mijn man, die bijna twee meter is, wel lastig. Maar we zijn ontzettend blij met de extra twintig vierkante meter en vooral ook met het dakterras. Tijdens mijn tweede zwangerschap heb ik heerlijk buiten kunnen zitten. En met oud en nieuw heb je een fantastisch uitzicht.’

‘Met de tweede op komst was de keuze: groter gaan wonen of uitbouwen. Verhuizen wilden we eigenlijk niet, dus we kozen voor een dakopbouw. Daarvoor moesten we goedkeuring hebben van de VvE. Onze oude burens wilden geen verbouwingsoverlast, maar zodra zij verhuisd waren, zijn we aan de slag gegaan. Ik heb gezocht op ‘dakopbouw’ en ‘Watergraafsmeer’ en kwam uit bij Matthijs van der Sluis van MVDS Ontwerp. Hij is langsgelopen en heeft een schets gemaakt. Doordat hij meerdere daken in Watergraafsmeer heeft opgebouwd, is hij een lokale bekendheid. Een buurvrouw zei tegen me: ‘Is dat die Matthijs? Alle moeders op het schoolplein hebben het over hem.’”

‘Zo’n bureau neemt je veel werk uit handen. Het vraagt bijvoorbeeld de vergunning voor je aan. Toen die binnen was, hebben drie aannemers op basis van het ontwerp een offerte gemaakt. Qua prijzen zaten ze dicht bij elkaar, maar je moet ook een goed gevoel bij een aannemer hebben. We kozen voor Matthias Weggeman van BouwWens. Hij heeft alle vooroordelen over aannemers ontkracht, is keurig te werk gegaan en was binnen drie maanden klaar.’

‘Aan de buitenkant hebben we gekozen voor een ‘zink look’. Dat hadden we bij burens gezien en vonden we erg mooi en we krijgen er ook goede reacties op. Bovenop het nieuwe dak staan nu drie zonnepanelen. De verbouwing heeft ons ongeveer vijftigduizend euro gekost, maar zo’n extra verdieping is het geld dubbel en dwars waard.’



Anne de Bruijn, Buitenveldert

‘In Buitenveldert had je een wildgroei aan dakopbouw. Mijn tante en oom wonen hier om de hoek en ik weet nog goed dat dertig jaar geleden de hele buurt in rep en roer was toen het eerste gezin een dakopbouw wilde laten plaatsen. ‘Dat kon toch niet!’ Maar al snel volgden er meer. Op een gegeven moment heeft het stadsdeel er paal en perk aan gesteld. Als je nu naar buiten kijkt, zie je precies wat de oude en wat nieuwe dakopbouw is. De oudere varianten zijn wit en klein met afwijkende ramen. De nieuwe opbouwen zijn identiek en hebben dezelfde blauwgrijze kleur.’”

‘De buitenkant staat dus al vast. Wel ben ik bij de welstandscommissie langs geweest omdat ik een zijraam anders wilde hebben. Dat mocht gelukkig. En binnenin valt nog genoeg te kiezen. De indeling hebben we zelf bedacht: twee ruime werkkamers op het zuiden en daartegenover een logeerkamer en een wasruimte. Vooral op dat laatste zijn mijn vrouwelijke kennissen jaloers. ‘Wat een luxe,’ zeggen ze dan.’

‘Toen we de woning twee jaar geleden kochten, wisten we al dat we een dakopbouw wilden. De kinderen zijn allang het huis uit, maar we wilden allebei een eigen werkkamer en liefst ook een logeerruimte voor de kleinkinderen. Nog voordat de koopakte on-

dertekend was, hebben we heel brutaal bij de burens aangebeld om een kijkje te nemen in hun nieuwe dakopbouw. We kozen voor dezelfde aannemer, De Vlucht. Die werkt veel in Buitenveldert en heeft ook de vergunning voor ons aangevraagd bij het stadsdeel.’

‘In drie maanden hadden we een extra verdieping op het dak. Vijftig vierkante meter bovenop de 150 m² die het huis al telde. De laagbouw in deze straat is een beetje model koekblik, maar met zo’n extra verdieping wordt het meteen een echt huis.’



FOTO FLORIS LOK

‘De procedure kan gedoe geven. Soms dacht ik: laat maar zitten’

over staan de discussies en compromissen. “Lastig, maar je komt er wel uit.”

IJburg is een populaire plek voor seriële dakopbouw, net als het nabijgelegen Sporenburg. Eva Lukkien, van Bouwstudio Lukkien Van Till, houdt zich hier al jaren bezig met opbouw: “Het begon toen de eerste bewoners met het gezin uit hun huis groeiden. Voor een dakopbouw moest het bestemmingsplan aangepast worden, waar de gemeente aanvankelijk niet enthousiast over was. ‘Stuur die bewoners naar IJburg als ze een groter huis willen,’ was de reactie. Nu zien

we dat meer mensen een dakopbouw willen omdat het eigenlijk niet meer te doen is om te verhuizen.” Sommige van die plannen ketsen ook weer af, omdat er überhaupt geen geld meer is, omdat men ontslagen is of net gescheiden, zegt Lukkien.

De kosten hangen af van grootte, materiaalkeuze en wel of geen prefab, maar lopen snel op tot tienduizenden euro’s. “Laatst ketste er nog een dakopbouw af omdat iemand tot vijftigduizend euro bij de bank kon lenen, terwijl hij tachtigduizend nodig had,” zegt Matthijs van der Sluis van MVDS Ontwerp. “Over het algemeen zijn het de jonge stellen en tweeverdieners met wat meer te besteden die een dakopbouw laten plaatsen.”

Veel last van de crisis heeft zijn bureau echter niet. “Dakopbouw is nog steeds populair in Watergraafsmeer en in Zuid en is het ook steeds meer in West.”