

Handreiking optoppen 1.0: delen is vermenigvuldigen

Eerste hulp bij gestandaardiseerd optoppen

2 april 2024

Inhoudsopgave

Naar de TOP in 8 stappen	4
Waarom een handreiking optoppen?	6
1.1 Totstandkoming in gedragen proces	6
1.2 Benut het dak als nieuw maaiveld	6
1.3 Van project- naar productdenken	7
1.4 Leeswijzer	8
2. Stap: Wil en wens	10
2.1 Voorbeeld volgen	10
2.2 Potentie bepalen	10
2.3 Strategie en beleid vormgeven	11
3. Doorlopend: Participatie	13
3.1 Creeer draagvlak onder bewoners	13
3.2 Opvolgen verordening burgerparticipatie	14
3.3 Betrek relevante partijen in proces	14
4. Stap: Haalbaarheid	16
4.1 Planologisch-juridisch	16
4.2 Bouwtechnische haalbaarheid in beeld	17
4.3 Financiële haalbaarheid in beeld	18
5. Stap: Visie en ontwerp	21
5.1 Doelgroep bepalen	21
5.2 Programma van eisen opstellen	21
6. Stap: Optopproduct kiezen	23
6.1 Toekomstbestendig bouwen	23
6.2 Verschillende offertes aanvragen	24
6.3 Output-georiëteerd opdrachtgeverschap	24
6.4 Sturen op doelgroepen bij woningtoewijzing	26
6.5 Passende parkeernorm	26
6.6 Welstand als advies benaderen	27
6.7 Versnelde procedure omgevingsvergunning	27
7. Stap: Uitvoering	28
7.1 Tijdig bewoners en buurt informeren	28
7.2 Koppelkansen integrale aanpak benutten	28
8. Stap: Nazorg	29
8.1 Oplevering vieren met bewoners	29
8.2 Kennismaking met nieuwe bewoners	29
8.3 Evaluatie en ontsluiting van kennis	29

Bijlage 1	Overzicht referenties	31
Bijlage 2	Checklist	37
Bijlage 3	Aanpasbaarheidsscan	38
Bijlage 4	Wordt verwacht	40

Naar de TOP in 8 stappen

Snelheid maken met optoppen door kennis te delen. Aan de hand van voorliggende handreiking delen we handige voorbeelden en informatie om direct met optoppen aan de slag te gaan. Samengevat staat hieronder waarom optoppen nu zo kansrijk is. Daarna volgt het stappenplan verderop als leidraad van de handreiking.

Waarom optoppen?

- Geen grondposities nodig voor optoppen. Scheelt tijd, kosten en risico. Helpt corporaties in het nakomen van hun prestatieafspraken.
- Optoppen past soms al binnen het omgevingsplan en binnen bestaand ruimtelijk beleid van binnenstedelijk bouwen. Regulier proces voor omgevingsvergunning duurt 8 weken.
- Optoppen zorgt voor een gunstige businesscase, waardoor investeringsruimte vergroot wordt voor een combinatieaanpak met verduurzaming en/of grootschalig onderhoud. Corporaties hebben moeite met het aanwenden van voldoende middelen om dit te bekostigen.
- Zorgt voor snel meer woningen. Met een modulaire bouwoplossing kunnen de woningen in de uitvoeringsfase al binnen twee weken gereed op het dak staan. Bovendien zijn ze soms verplaatsbaar.
- Door optoppen kan de bouw op gang gehouden worden. In een periode waarin nieuwbouw moeilijker is, kan optoppen de bouwsector soelaas bieden door in te spelen op anticyclisch bouwen.
- Meer woningen komt ten goede aan de (sociale) voorzieningen in de wijk, zoals het OV, de lokale bakker en groenteboer, het wijkgebouw en het verenigingsleven.
- Inbreiding scoort beter op criteria voor toekomstbestendig bouwen dan uitbreiding. Onder andere op het gebied van een gezonde leefomgeving, toekomstbestendigheid (circulair/biobased) en de impact op het milieu (benutten van bestaande structuren, zoals wegen en voorzieningen).
- Bevordering doorstroming van huishoudens voor gemixte wijken. Gemixte wijken zijn leefbaardere wijken. Een actieve inzet op doorstroommaatregelen is daarvoor nodig.
- Optoppen biedt de mogelijkheid voor een grotere diversiteit aan woningen in de wijk bij toevoeging van complementaire woningtypen en prijssegmenten. Denk daarbij aan meer sociale huur op A-locaties en sterkere schouders in aandachtswijken.

Zoals verwacht, loopt alles anders...

De stappen van een optopproject hieronder zijn lineair weergegeven. De praktijk leert echter dat de stappen elkaar vaak niet achtereenvolgens opvolgen. Ook kunnen stappen (deels) gelijktijdig plaatsvinden. Geregeld wordt ook teruggedaan naar een vorige processtap, wordt een processtap overgeslagen of naar voren gehaald. Fakton noemt in het rapport 'Parallele planning woningbouwversnelling – prototype van een nieuwe manier van werken' dat de verschuiving van een gemiddeld zesjarige planning naar een tweejarige planning mogelijk is bij nieuwbouw. In De Klamp in Heerhugowaard is de bouw van huurwoningen (periode van vergunning tot oplevering) zelfs verkort tot een jaar. Om grip te krijgen op de duur van 'optoppen nieuwe stijl' is een inschatting gemaakt per stap die al dan niet tegelijkertijd met andere stap(pen) voortduurt. Bezien vanuit het perspectief van de parallelle planning is een doorlooptijd van circa twee jaar van eerste idee tot en met nazorg op dit moment naar verwachting haalbaar. Op termijn zal het proces meer

gestandaardiseerd kunnen worden en meer parallel plaats kunnen vinden waardoor versnelling mogelijk is.

Een vereenvoudigde weergave van optopstappen staat hieronder:

Stap 1: Wil en wens

- Vooral aan zet: Corporatie en gemeente
- Samen met: Constructeur
- Resultaat: Commitment
- Duur: Ongeveer 4 maanden

Stap 2: Participatie

- Vooral aan zet: Corporatie en gemeente
- Samen met: Bewoners, buurt
- Resultaat: Gezamenlijke start
- Duur: Doorlopend

Stap 3: Haalbaarheid

- Vooral aan zet: Corporatie en gemeente
- Samen met: Constructeur
- Resultaat: Bouwkundige, financiële en planologisch-juridische haalbaarheid in beeld
- Duur: Ongeveer 6 maanden

Stap 4: Visie en ontwerp

- Vooral aan zet: Corporatie
- Samen met: Bouwer, architect, gemeente en anderen
- Resultaat: Integrale visie en ontwerp
- Duur: Ongeveer 3 maanden

Stap 5: Optopproduct kiezen

- Vooral aan zet: Corporatie
- Samen met: Bouwer, architect en gemeente
- Resultaat: Van project naar product
- Duur: Ongeveer 3 maanden

Stap 6: Vergunningsfase

- Vooral aan zet: Gemeente
- Samen met: Corporatie
- Resultaat: Omgevingsvergunning
- Duur: Minimaal ongeveer 8 weken

Stap 7: Uitvoering

- Vooral aan zet: Bouwers en ontwikkelaar
- Samen met: Corporatie
- Resultaat: Snelle oplevering
- Duur: Minimaal ongeveer 3 maanden en 2 weken bouw

Stap 8: Nazorg

- Vooral aan zet: Corporatie
- Samen met: Bewoners, buurt en gemeente
- Resultaat: Betrokken evaluatie
- Duur: Ongeveer 1 maand

Waarom een handreiking optoppen?

1.1 Totstandkoming in gedragen proces

De roep voor een handreiking optoppen is ontstaan uit verschillende gesprekken met het Rijk, provincies, gemeenten, corporaties en marktpartijen. Daarom hebben vijf provincies (Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht, Noord-Brabant en Gelderland) en Aedes de handen ineengeslagen om voorliggende handreiking tot stand te brengen. Verschillende bijeenkomsten zijn georganiseerd met de projectgroep in de periode december 2023 tot en met maart 2024. Andere betrokkenen, waaronder gemeenten en corporaties, zijn op 27 februari 2024 gesproken tijdens de botsproef om te onderzoeken of de handreiking doet wat het beoogd. Alle input is zorgvuldig verwerkt. Daarmee is deze handreiking een eerste, 1.0 versie. Aankomende periode worden meer en meer ervaringen opgedaan en gedeeld rondom optoppen zo verwachten we. Voor het vervolg is daarom de wens uitgesproken om in gezamenlijkheid, met input van betrokkenen en ervaringsdeskundigen, deze handreiking regelmatig te updaten.

1.2 Benut het dak als nieuw maaiveld

Opgave is groot, maar woningbouw stopt

De woningbouwopgave is groot. Het Rijk, provincies en gemeenten hebben zich gecommitteerd aan de toevoeging van 900.000 woningen tot en met 2030 door de Regionale Woondeals te tekenen in 2022 en 2023. Nieuwe prognoses laten een grotere bevolkingsontwikkeling zien, grotendeels te verklaren door migratie. De woningbouwopgave tot en met 2030 is daarmee toegenomen met +81.000 woningen, naar een totale opgave van 981.000 woningen. Dat zijn er 45.000 meer dan in de regionale Woondeals zijn afgesproken (bron: [BZK](#), 2023).

Twee derde van de nationale woningbouwopgave moet betaalbaar zijn: 30% sociale huur en circa 40% voor middeninkomens. De praktijk is echter weerbarstig. De nieuwbouwproductie is in 2023 met 6,5% gezakt ten opzichte van 2022. Voor 2024 wordt een verdere daling verwacht (bron: [EIB](#), 2023). Redenen zijn onder andere de beperkte bouwgrond, hoge materiaalkosten en langlopende vergunningsprocedures. Ook wordt tegen de grenzen aangelopen van de capaciteit op het elektriciteitsnet voor aansluitingen bij nieuwbouwwoningen.

Beter benutten van de bestaande woningvoorraad

Oplossingen worden daarom gezocht in de bestaande woningvoorraad. Demissionair minister Hugo de Jonge onderkent dit in de kamerbrief van 17 mei 2023. De Jonge zegt hierover: "Optoppen gebeurt vaak nog op kleine schaal, terwijl we hiermee in potentie ongeveer 100.000 woningen kunnen toevoegen tot 2030. Omdat de maatschappelijke opgave groot is, moeten we juist nu extra stappen zetten om dit potentieel ook daadwerkelijk te benutten." (bron: Kamerbrief 17 mei 2023).

Optoppotentie is groot

Optoppen is een van de manieren om binnenstedelijk te verdichten. Voor optoppen zijn de kansen zo'n 500.000 woningen boven wonen en niet-wonen functies (bron: [Stec Groep](#), 2023). Hiervan is de potentie voor optoppen boven woonfuncties circa 260.000 woningen, waarvan 100.000 woningen in combinatieopgave met verduurzaming. De meeste slaagkans ligt bij het optoppen van wooncomplexen in volledig eigendom van woningcorporaties in combinatie met een verduurzamingsaanpak (circa 67.000 woningen).

Het dak als nieuw maaiveld

Optoppen begint van lokaal tot nationaal niveau sterk in bekendheid te groeien. Optopprojecten worden al sinds decennia uitgevoerd, maar betekende in absolute aantallen nog een beperkte toevoeging aan de woningvoorraad. Daarentegen is optoppen in landen als Duitsland, Oostenrijk en Frankrijk al gemeengoed. Er is dan ook geen tijd te verliezen om in Nederland woningtoevoeging op daken 'en masse' op te schalen. Ook is het momentum nu om de kansen te benutten die optoppen met zich meebrengt. Denk aan de inzet op betaalbaarheid, levensloopbestendigheid, duurzaamheid, circulair/biobased bouwen en het creëren van een sterke sociale basis in buurten.

Aan de slag met 'optoppen nieuwe stijl'

Het Rijk, provincies, gemeenten, corporaties en marktpartijen zien de potentie in van 'optoppen nieuwe stijl' en willen (of zijn al) aan de slag. Daarnaast staat het 'beter benutten' van de bestaande voorraad (en soms letterlijk 'optoppen') benoemd in verschillende provinciale programma's of coalitieakkoorden. Optoppen is niet nieuw, maar met 'optoppen nieuwe stijl' bedoelen we specifiek het gestandaardiseerd ontwikkelen van een optopwoning: bouwkundig, maar vooral ook voor wat betreft het ontwikkelproces. Doel is om tot versnelling in de ontwikkeling van het aantal nieuwbouwwoningen te komen zonder afhankelijkheid van gebiedsontwikkeling. De risico's van woningtoevoeging in de bestaande voorraad zijn namelijk relatief gezien kleiner en overzichtelijker dan bij gebiedsontwikkelingen op uitleglocaties. Dit komt onder andere door kleinere voorinvesteringen.

1.3 Van project- naar productdenken

Focus op gestandaardiseerde manier van optoppen

Voor de handreiking betekent dit dat we de invalshoek van product-/procesdenken (standaard product/proces staat centraal) verder uitwerken en niet zozeer vertrekken vanuit projectdenken (uniek project centraal). Maatwerkprojecten via traditionele bouw voeren in de processtappen niet de boventoon in deze handreiking, al bestaat er zeker overlap in de processtappen. Verder zijn andere vormen van verdichten, zoals aanplakken, uitplinten en chirurgische ingrepen in de bestaande woningvoorraad niet meegenomen. Al zijn dit zeer interessante ingrepen ook in combinatie met optoppen. De meeste praktijkvragen hangen nu echter samen met gestandaardiseerd optoppen.

Beginnen met een pilotproject of meteen integrale aanpak?

Bij optoppen luidt vaak de vraag: "Ga ik dan beginnen met een pilot of meteen mijn hele portefeuille meenemen?" Optoppen kan overkomen als een complex proces waarbij gemeenten en corporaties beren op de weg zien. Vandaar dat er vaak wordt begonnen met een pilotproject. Indien met een pilot wordt gestart is de keuze van dat project cruciaal: begin met een exemplarisch project van een veelvoorkomend type pand. Zo kan vanuit dezelfde route optoppen opnieuw aangevlogen worden. Geleerd wordt dan van de opgedane ervaring en lessen. Met andere woorden: houd het product- en procesdenken in de gaten. Concentreer dus niet op een iconisch project waarbij veel maatwerk komt kijken en de reproduceerbaarheid beperkt is. Dat wil overigens niet zeggen dat dit niet succesvol kan zijn, maar dat is niet de focus van deze handreiking. Oproep is dus: start met een pilot met uitzicht op een integrale gebiedsaanpak!

Handreiking gericht aan corporaties en overheden

De handreiking is bedoeld voor corporaties als initiatiefnemers van optopprojecten en betrokken projectleiders binnen gemeenten en provincies. Particuliere bewoners of VvE's hebben in eerste aanleg niet de focus. Reden is de bestaande beperkingen in het appartementsrecht. Wel zien we dat de handreiking ook voor hen veel meerwaarde kan hebben, als stappenplan en eerste verkenning.

VvE's ervaren nog teveel uitdagingen bij optoppen

Optoppen bij VvE's kan bij wetwijziging een vlucht nemen. Momenteel kunnen bestaande VvE's notarieel gezien nog geen woningen leveren. Daarnaast verstrekken banken (nog) geen hypotheek aan VvE's. Mogelijkheden zijn er, maar structurele beperkingen blijven bestaan. Deze moeten eerst overbrugt worden om opschaling en standaardisering van optoppen in VvE's te kunnen faciliteren (bron: Den Butter, 2023). Versoepeling in de wetgeving is daarom nodig schrijven Den Butter (Berlinger Advocaten, specialist appartementsrecht) en Kieffer (CEO BOOM) in een brief aan de Tweede Kamer (2024). Den Butter en Kieffer's voorstel is om de verplichte minimale instemming bij vier vijfde van de VvE-leden te verlagen naar twee derde bij wijziging van de bestaande bouw.

Ook andere instanties zijn bereidwillig om de mogelijkheden bij VvE's te onderzoeken. Zo werkt Rabobank momenteel aan een pilot van hypotheekverlening aan VvE's bij optopprojecten. Het belangrijkste vereiste voor toekenning van de hypotheek is een verleende omgevingsvergunning door de desbetreffende gemeente.

Juridisch zijn er twee manieren om de VvE bij een optopping te organiseren: 1) er wordt een nieuwe VvE opgericht die lid wordt van de oude VvE en 2) de bestaande VvE verkoopt het dak waardoor de bestaande VvE nieuwe leden krijgt. Er zijn inmiddels meerdere bedrijven die aanbieden om daken aan te kopen om optopwoningen te plaatsen. Hiervoor worden indicatieve grondwaardes van 600 euro tot 1.000 euro aan gehangen, per verkoopbare vierkante meter dakoppervlak, afhankelijk van de kwaliteit en locatie (geraadpleegd maart 2024).

Er is dus zeker potentie voor optoppen bij VvE's. Ook zijn er al voorbeelden. Denk hierbij aan de A.J. Erneststraat 800 in Amsterdam waarin een VvE-complex is verduurzaamd en opgetopt.

1.4 Leeswijzer

Voorliggende handreiking is opgesteld aan de hand van een processchema voor optopprojecten. De stappen zijn een vereenvoudigde weergave van projectontwikkeling. In de handreiking onderscheiden we de acht stappen:

- wil en wens, hoofdstuk 1;
- participatie, hoofdstuk 2;
- haalbaarheid, hoofdstuk 3;
- visie en ontwerp, hoofdstuk 4;
- optopproduct kiezen, hoofdstuk 5;
- vergunningsfase, hoofdstuk 6;
- uitvoering, hoofdstuk 7;
- nazorg, hoofdstuk 8.

Per hoofdstuk maken we onderscheid in acties naar 'altijd doen' en 'overweeg te doen'. Hierbij benoemen we wie welke acties specifiek kan doen: corporatie, gemeente, provincie of het Rijk. Tegelijkertijd betekent dit niet dat de aangewezen partij altijd zelf in actie moeten komen. Acties kunnen ook uitbesteed worden. We categoriseren daarom de volgende typen acties:

- raadplegen;
- uitvoeren;
- uitbesteden;
- in positie brengen.

In de bijlagen staat achtergrondinformatie. Specifiek in bijlage 4 staat welke handreikingen, ervaringen, nieuwe tools en onderzoeksresultaten verwacht worden. Deze worden onderdeel van

de beoogde herijkte versie van de handreiking (versie 2.0). Ook wijzigingen in wet- en regelgeving zullen in een nieuwe versie landen.

2. Stap: Wil en wens

Resultaat van deze stap:

- Vooral aan zet: Corporatie, na initiatief ook gemeente
- Samen met: Intern bestuur
- Resultaat: Commitment
- Duur: ongeveer 4 maanden

Wil en wens voor optoppen is een essentieel startpunt

Noodzakelijkerwijs begint een plan met de wil en een wens om een situatie te veranderen en een verschil te maken in naorlogse wijken. Het plan hoeft nog niet in beton gegoten te zijn, maar energie aan de voorkant is essentieel om een project te laten slagen. Hierop kan gedurende een project teruggegrepen worden. Onderwerpen om in deze eerste voorbereidende stap te verkennen:

- Betrekken interne organisatie, van zowel corporatie als gemeente (ga naar 2.3).
- Potentiele doelgroepen verkennen (ga naar 4.1).
- Participatie (ga naar hoofdstuk 2).
- Programma van eisen: mogelijkheden onderzoeken voor afwijken hiervan (ga naar hoofdstuk 4).
- Product: conceptueel of modulair (ga naar hoofdstuk 5).

Belangrijk is om in deze voorverkenning nog niets uit te sluiten.

Altijd doen

Voorbeelden volgen

Potentie bepalen

Strategie en beleid vormgeven

2.1 Voorbeeld volgen

Corporatie, gemeente en provincie

- Raadplegen: Volg praktijkvoorbeelden en het laatste nieuws over optoppen. Bijvoorbeeld via de publicaties van [Top Magazine](#), [BouwWereld](#) en ook aankomende publicaties over de [Optop2000](#). Blijf ook op de hoogte van de [programmatische aanpak optoppen](#) van de Rijksoverheid. Op termijn komt in het kader hiervan ook een pagina met praktijkervaringen en voorbeelden beschikbaar. Bekijk ook de [Dakencatalogus](#). Zo blijft u helemaal op de hoogte van ontwikkelingen.
- Uitvoeren: bezoek gezamenlijk fabrieken waar woningen worden gebouwd. Dit schept vertrouwen en zorgt voor kennis op het gebied van industrieel bouwen. Haak eventueel ook de welstandscommissie hierbij aan.

2.2 Potentie bepalen

Corporatie

- Uitvoeren: Doe een quickscan van het bestaand bezit door onderzoeks-, advies-, architecten- of ingenieursbureaus. Breng het volgende in ieder geval in kaart: eigendom (gespikkeld of volledig),

bouwjaar, afstand tot voorzieningen, veerkracht. Het gezamenlijk bespreken van deze resultaten met de gemeente draagt bij aan een integrale aanpak.

Overweeg: Provincie

- **Uitbesteden:** Maak kwantitatief de potentie voor optoppen inzichtelijk. Onderscheid in potentie inclusief en exclusief verduurzaming van het bestaande pand is belangrijk. Op basis van deze scan kan het gesprek aangegaan worden met gemeenten en corporaties. Ook kan dit een basis vormen voor een provinciale visie. Daarmee neemt de provincie actief de rol in als procesaanjager en -versneller.

Overweeg: Gemeente

- **Uitbesteden:** Maak kwantitatief de potentie voor optoppen inzichtelijk. Onderscheid in potentie inclusief en exclusief verduurzaming van het bestaande pand is belangrijk. Doe dit in samenwerking met corporaties.
- **Uitvoeren:** Houd een woningbouwprogrammering bij waarbij 3D toevoegingen, zoals optoppen, geregistreerd worden. De gemeente Rotterdam houdt hiervoor de online, openbare tool 'Bouwen aan Rotterdam' bij.

2.3 Strategie en beleid vormgeven

Corporatie

- **Uitvoeren:** Afweging maken of combinatieopgave van optoppen met verduurzaming aantrekkelijk is voor eigen portefeuille (zie verder hoofdstuk 5). Bij optoppen alleen is geen 70% toestemming vereist van bestaande bewoners. Wanneer aanvullende werkzaamheden uitgevoerd worden in het bestaande pand – specifiek in de woning van bewoners – dan is 70% toestemming wel vereist (bron: Bres advocaten).
- **Uitvoeren:** Interne gesprekken voeren (zowel ambtelijk als bestuurlijk) om commitment te creëren voor optoppen en door te pakken naar afwegingskader om te kiezen waar te beginnen met optoppen en hoe te beginnen (pilot/portefeuille?).
- **Uitvoeren:** Optoppen onderdeel maken van beleid voor intern en extern commitment en een helder narratief. Zo heeft de SOR het beleid van de BIG5 om woningen via inbreiding toe te voegen. Naast optoppen maken woningdelen, woningsplitsing, (sloop-) nieuwbouw en ondertoppen hier onderdeel van uit.

Gemeente

- **Uitvoeren:** Integrale visie op optoppen vanuit een 'ja, mits-principe' als insteek vanuit de Omgevingswet (ga naar hoofdstuk 6 voor informatie over de vergunningsfase). Van belang is om als organisatie een intern gedragen afweging te maken over participatie, welstand, parkeren, de openbare ruimte en eventueel minimum eisen aan woningoppervlakten (ga naar hoofdstukken 3 Haalbaarheid en 4 Visie en ontwerp).
- **Uitvoeren:** Opstellen lokaal volkshuisvestingsprogramma. Met een kader voor optoppen. Een gemeente zegt hierover: "Een ruimtelijk kader met eisen voor inbreiding op wijkniveau is interessant. Maak het kader openbaar zodat toetsingscriteria bekend zijn. Werk bouwhoogtes, verduurzaming, cultuurhistorie, parkeren, participatie met bestaande bewoners, buitenruimte en voorzieningen hierin uit." (bron: Interview Stec Groep met gemeente, 2023).

Provincie

- **In positie brengen:** Gemeenten en corporaties in positie zetten om met optoppen aan de slag te gaan. De provincies Zuid-Holland, Gelderland en Noord-Holland doen dit aan de hand van procesbegeleiding en financiële ondersteuning. Zo ondersteunt de provincie Zuid-Holland gemeenten en corporaties met capaciteit en expertise via de Vliegende Brigade. De Noord-Hollandse evenknie voor gemeenten is de Uvr 2021 & Uvr 2023 en de Gelderse variant heet het

Versnellingsteam Woningbouw. Verder biedt de provincie Noord-Holland een subsidieregeling aan voor circulair bouwen die ook geschikt is voor circulaire optopprojecten.

- Uitvoeren: Opstellen provinciaal volkshuisvestingsprogramma.

3. Doorlopend: Participatie

Resultaat van deze stap:

- Vooral aan zet: Corporatie en gemeente
- Samen met: Bewoners, buurt
- Resultaat: Gezamenlijke start
- Duur: Doorlopend

Bewoners en buurt betrekken bij plannen

Optoppen betekent ingrijpen in een bestaande situatie. Daarom is het meenemen van bewoners en omwonenden in het gebied belangrijk. Corporaties zeggen niet voor niets: onze huurders staan op nummer een. Verandering betekent daarmee wederzijdse betrokkenheid. De manier en het moment waarop participatie ingericht wordt is projectafhankelijk. Wel zijn verschillende participatiestrategieën te onderscheiden, denk aan:

- informeren;
- consulteren;
- coproduceren.

Altijd doen:

Creer draagvlak onder bewoners
Opvolgen verordening burgerparticipatie
Betrek relevante partijen in proces
Creer draagvlak onder bewoners

3.1 Creer draagvlak onder bewoners

Corporaties

- Uitvoeren: informeer bewoners over de plannen. De communicatiestrategie daarbij is cruciaal. Er zijn goede ervaringen met het schetsen van de brede context ('iedereen kent iemand die een woning zoekt, je buurjongen, kleindochter'), maar ook: 'we gaan op alle woningen in portefeuille optoppen'. De Stichting Ouderenorganisatie Rotterdam (SOR) heeft hier goede ervaringen mee. Bewoners niet de enigen die hiermee te maken krijgen.
- Uitvoeren: Participatieproces met bewonersbijeenkomsten. Wanneer het gaat om sec optoppen, dan is geen officiële instemming nodig van bewoners (alleen van alle eigenaren van het dak). Logischerwijs is draagvlak en een gedegen participatieproces erg belangrijk. In het voorbeeld van KAW bij MUWI in 2022 ([filmpje](#)) zijn meerdere bijeenkomsten georganiseerd waar bewoners mee konden denken over het plan en ontwerp van de nieuwbouw. Een ander voorbeeld is het participatieproces van Parteon waarbij de bewonersbijeenkomst de bewoners zelf met het idee kwamen om het De Grote- en Kleine Beer complex in Krommenie op te toppen. Startpunt van gesprek was verdichting op de locatie.

3.2 Opvolgen verordening burgerparticipatie

Corporaties

- **Uitvoeren:** Opvolgen gemeentelijke verordening voor burgerparticipatie voor omgang met omwonenden. Zo hanteert gemeente Zaanstad het 'Zaans participatieprotocol' en de gemeente Almere de 'Nota burgerparticipatie'.
- **Raadplegen:** Ruimtelijke ontwikkelingen stuiten vaak op weerstand van de omgeving. Platform 31 heeft een handreiking opgesteld met tips en strategieën om beter om te gaan met weerstand tegen flexwonen. Veel lessen hieruit kunnen ook voor optoppen kansrijk zijn.

Gemeente

- **Uitvoeren:** Bij inwerkingtreding van de Wet versterking participatie op decentraal niveau zijn gemeenten verplicht een participatieverordening vast te stellen. In de participatieverordening wordt de betrokkenheid van inwoners bij de voorbereiding, uitvoering en evaluatie van beleid geregeld (aanpassing van artikel 150 van de Gemeentewet). Zie de voorbeeldverordening van VNG en de Participatiewijzer van ProDemos voor verschillende participatiemogelijkheden. Betrek bij het opstellen van de verordening ook de corporatie om uit hun ervaringen te putten en te komen tot een gedegen participatieaanpak. Een gemeente zegt hierover: "In het proces besteden we aandacht aan waardevolle toevoegingen voor bewoners en de buurt. Zo is er een klankbordgroep met bewoners. De klankbordgroep geeft haar wensen aan voor een aanpak. Denk aan een mooiere, sprekendere entree of een ontmoetingsplek voor jong en oud." (bron: Interview Stec Groep met gemeente, 2023).

3.3 Betrek relevante partijen in proces

Corporaties

- **In positie brengen:** Betrek relevante partijen in het participatieproces om het draagvlak te vergroten en zoveel mogelijk belangen mee te nemen. Nodig bijvoorbeeld beleidsmedewerkers duurzaamheid, sociaal domein of ruimtelijke ordening van de gemeente uit. Zij kunnen (beleids)kennis delen met bewoners. Ook is het verstandig de huurdersorganisatie te betrekken bij het proces.

Gemeente:

- **In positie brengen:** Betrek tijdig de gemeenteraad bij ontwikkeling voor een integrale visie rondom optoppen (in naaologse wijken). Het betrekken van de raad is noodzakelijk om tot uitvoering te kunnen komen (bestuurlijk draagvlak). Organiseer bijvoorbeeld een beeldvormende raadssessie om de eerste visie te delen en input op te halen. Presenteer daarin kort de uitdagingen en sta vervolgens lang stil bij de oplossingen en de kansen die een integrale aanpak met zich meebrengt in uw gemeente. Een andere mogelijkheid is de raad te informeren met een memo. De gemeente Zoetermeer deed dit over de Aanpak groene multifunctionele daken Zoetermeer, waar optoppen onderdeel van uitmaakt. Bijzonder is dat de gemeente Zoetermeer op haar stadhuis een multifunctionele dak heeft. Bezoek is mogelijk ter inspiratie!

Overwegen te doen:

Serious game met bewoners voor draagvlak

Overweeg: Serious game met bewoners voor draagvlak

Uitvoeren: Doe een serious game met bewoners voor het verhogen van participatie en draagvlak bij optoppen. Deze innovatieve game nodigt omwonenden uit om samen met betrokken partijen de

ideale wijk te creëren. Uitdaging van het spel is om tegemoet te komen aan verschillende 'eisen' en persoonlijke wensen. Denk aan het aantal toe te voegen woningen, buurtvoorzieningen (supermarkt, bakker etc.), groenvoorzieningen en infrastructuur. De provincie Zuid-Holland ontwikkelt het spel dat begin/midden 2024 gereed is.

4. Stap: Haalbaarheid

Resultaat van deze stap:

- Vooral aan zet: Corporatie en gemeente
- Samen met: Constructeur
- Resultaat: Bouwkundige, financiële en planologisch-juridische haalbaarheid in beeld
- Duur: Ongeveer 6 maanden

Haalbaarheid in beeld: zelf doen of uitbesteden?

De risico's van woningtoevoeging in de bestaande voorraad zijn relatief kleiner en overzichtelijker dan bij gebiedsontwikkelingen op uitleglocaties. Een manier om in de bestaande situatie risico's te ondervangen, is door haalbaarheidsonderzoeken uit te voeren. Corporaties huren voor dit inzicht in de bouwtechnische haalbaarheid van plannen constructeurs in. Wanneer gekozen wordt voor een conceptueel of modulair bouwproces, dan kunnen bouwers deze scan ook uitvoeren (zie hoofdstuk 5).

Altijd doen

Planologisch-juridische haalbaarheid in beeld

Bouwtechnische haalbaarheid in beeld

Financiële haalbaarheid in beeld

4.1 Planologisch-juridisch

Corporatie

- Uitvoeren: Aandacht voor flora en fauna. Zo staat natuurinclusiviteit centraal bij de aanpak van corporatiebezit MUWI I in Vlaardingen. Ook kan er gebruik worden gemaakt van het handboek Flora & Fauna van Creative City Solutions dat medio 2024 beschikbaar zal zijn.
- In positie brengen: betrek welstandscommissie vroeg in het proces als de overweging wordt gemaakt om het advies als leidraad op te volgen (zie paragraaf 7.3).

Gemeente

- Raadplegen: Ga na of het optopinitiatief binnen het bestaande omgevingsplan past via het Omgevingsloket. Raadpleeg onder andere de functie, maximale bouwhoogte en parkeernorm (zie checklist. Verderop staan suggesties om te komen tot een passende parkeernorm bij optoppen.
- Uitvoeren: Als blijkt dat het initiatief niet binnen het vigerende plan past, kan er gekozen worden om het buitenplans te vergunnen. Als de corporatie echter veelvuldig wil gaan optoppen, is het aanpassen van het omgevingsplan wenselijk. Alle voorwaarden die gesteld worden aan optoppen hierin opnemen is bevorderlijk voor standaardisatie van het proces.

Checklist passendheid binnen omgevingsplan

Checkvragen

- Onbenutte bouwhoogte? Norm: Maximale toegestane bouwhoogte ligt in de praktijk veelal hoger dan de bestaande bouw. Denk voor optoppen ook aan de mogelijkheid om bouwhoogtes bij getrapte woongebouwen op te vullen.
- Geldende functie? Norm: Woonfunctie is vereist op de bestemming. Kan ook in gemengde bestemmingen of andere categorisering toegestaan zijn, denk aan Centrum. Raadpleeg de definities van de functie via het Omgevingsloket.
- Aantal woningen en/of minimaal woonoppervlak? Norm: Check of er kaders gelden omtrent het maximaal toegestane aantal woningen op de locatie of minimale woonoppervlakten. Zo hanteert de gemeente Maastricht de beleidsregel Gebiedsgerichte percentages met minimale woonoppervlakten voor appartementen vanaf een toevoeging van drie woningen.
- Geldende parkeernorm. Norm: Check de geldende parkeernorm op de locatie en de mogelijkheden om hiervan af te wijken.
- Gewenste doelgroep. Norm: Raadpleeg het omgevingsplan, de omgevingsvisie en andere relevante programma's voor de gewenste doelgroepen en PMC's bij nieuwbouw.

Hanteer een passende parkeernorm

Bij verdichten vormt de parkeernorm vaak een belemmering. Om te voorkomen dat het plan hierop valt, een aantal acties waaraan gedacht kan worden:

- Lage parkeernorm hanteren. Gebieden aanwijzen waar geen parkeervergunningen verstrekt worden al dan niet afhankelijk van de doelgroep, zoals starters of ouderen. De adreszoeker van de gemeente Amsterdam toont alle parkeernormen.
- Provinciaal beleid voor parkeernormen raadplegen. De provincie Zuid-Holland de monitor 'passende parkeernorm' gelanceerd. De provinciale parkeernorm geldt echter alleen bij nieuwe omgevingsplannen. Bij optoppen is dit vaak niet het geval. Wel laat het zien dat een (soms) forse verlaging van parkeernormen in de praktijk vaak goed mogelijk is.
- Parkeernorm aanpassen wanneer er hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) aanwezig is in de buurt. In de gemeente Velsen vormt HOV een belangrijk uitgangspunt om de parkeernormzones op af te stemmen.
- Pas een dubbelgebruikregeling toe in het parkeerbeleid die gebruik maakt van actuele aanwezigheidspercentages. Kijk ook naar onderbezette parkeerplekken die zich op acceptabele loopafstand bevinden van de woningen. Tref regelingen om deze plekken in te zetten voor bewoners.
- Hanteer een afslag op de parkeernorm wanneer een deelmobiliteitsoplossing toegepast kan worden. In de gemeente 's-Hertogenbosch' wordt gewerkt met een korting op de vigerende parkeernorm als wordt aangetoond dat deelmobiliteit ook (deels) voorziet in de mobiliteitsbehoeften van de buurt. De gemeente Nijmegen hanteert een afslag op de parkeernorm van maximaal 20% voor het realiseren van extra fietsstallingen, deelmobiliteit of Mobility as a Service (MaaS).

4.2 Bouwtechnische haalbaarheid in beeld

Corporatie

- **Uitbesteden:** Constructeur inschakelen voor (archief)onderzoek pand en bouwtechnische keuring. Zij kunnen de bouwtechnische haalbaarheid bepalen bijvoorbeeld door middel van een portfolioscan van de gehele vastgoedportefeuille. Belangrijk om inzichtelijk te maken: bouwjaar, architect / bouwer, materiaal, bouwkundige- en bouwfysische staat, cultuurhistorische waarden

(bij monumenten: cultuurhistorische onderzoeken uitvoeren). Zie bijlage 3 voor de aanpasbaarheidsscan van SEV, voormalig Platform31 (2011).

- **In positie brengen:** Vroegtijdig de netbeheerder laten aanhaken bij planontwikkeling. Zo kan aan de voorkant de beschikbaarheid van de elektriciteitsvoorziening meegewogen worden in de haalbaarheid van het initiatief. Het delen en koppelen van geodata tussen corporatie, gemeente en netbeheerder brengen (on)mogelijkheden in beeld. Daarnaast is het ook noodzakelijk om vroegtijdig de drinkwatervoorziening en rioolaansluiting te organiseren.
- **Raadplegen:** Kijk samen met een bouwtechnisch-juridisch adviseur naar de aangescherpte eisen die in het Bbl gesteld worden. Bepaal, ook aan de hand van financiële haalbaarheid, welke ingrepen er (moeten) gebeuren in het bestaande gebouw om te gaan optoppen (en eventueel een combinatie te slaan met verduurzamen of groot onderhoud) en voor welke aspecten er aan nieuwbouweisen kan worden voldaan of dat er vastgehouden wordt aan eisen voor bestaande bouw. Advies van constructeurs is om minimaal 60 minuten brandwerendheid van de woningen aan te houden (nieuwbouweis) en niet het minimum van 30 minuten (eis transformatie waar optoppen in de regel onder valt).

Gemeente

- **Raadplegen / in positie brengen:** Volg het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) met minimale eisen voor de technische eisen aan de optopwoning.
- **In positie brengen:** Ondersteun archiefonderzoek door bijvoorbeeld een week te organiseren waarbij archiefmedewerkers en constructeurs vanuit de gemeente aanwezig zijn om constructeurs vanuit de corporatie te helpen met het onderzoek voor alle panden met optoppotentie.

4.3 Financiële haalbaarheid in beeld

Corporatie

- **Raadplegen:** Discounted Cash Flow (DCF)-model doornemen voor een eerste inzicht in kosten en opbrengstenkant van optoppen vanuit investerings- en exploitatiekosten, inclusief en exclusief verduurzaming van het bestaande pand. Zie het DCF-model in het rapport van Stec Groep Potentie van optoppen en splitsen op pagina 61 en 62. Verdere concretisering van de businesscase volgt uit resultaten van bouwtechnisch haalbaarheidsonderzoek en de gestelde planologisch-juridische kaders van gemeente.
- **Uitvoeren:** Invullen TCO-tool Aedes. Zo wordt een doorrekening gemaakt van de langjarige totale kosten van het vastgoed (total costs of ownership- benadering). De tool vergelijkt de financiële consequenties van verschillende scenario's met elkaar. Op deze manier kan er een keuze gemaakt worden tussen onderhouden, verbeteren, transformeren of sloop-nieuwbouw.
- **Uitvoeren:** Kijk tevens naar het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) van de complexen die mogelijk opgetopt worden. Door aan te sluiten op natuurlijke onderhoudsmomenten wordt de financiële uitgangspositie beter en ondervinden bewoners geen dubbele hinder.

Ervaringen met financiële haalbaarheid

Optoppen is niet nieuw. In de jaren '70 tot '90 zijn al verschillende panden opgetopt. Het SEV (voormalig Platform31) heeft in 1998 onderzoek naar optoppen gedaan bij twaalf Nederlandse optopprojecten. Conclusie is dat optoppen een geschikte activiteit is tussen groot onderhoud en sloop-nieuwbouw in. Financieel gezien leidt optoppen bij een brede toepassing op wijkniveau, door de toevoeging van series van dakwoningen, tot lagere bijkomende kosten per woning.

In gesprek met ervaringsdeskundigen

Stec Groep heeft voor deze handreiking gesproken met verschillende corporaties die momenteel werken aan optopprojecten. Al met al hanteren ze verschillende strategieën in het proces, de activiteiten en de uitvoering.

Waar enerzijds corporaties bewust alleen de activiteit optoppen uitvoeren, zijn er anderzijds corporaties die een gecombineerde aanpak toepassen (verduurzaming, aanpak openbare ruimte en/of het toegankelijk maken in combinatie met optoppen).

Tips aan andere woningcorporaties

Wat deze corporaties meegeven rondom de financiële haalbaarheid als tips aan andere corporaties:

- Optoppen samen met verduurzaming of het toegankelijk maken is interessant. Bewoners worden dan eenmalig gesproken over verschillende activiteiten. Een volledige cascoverbouwing is niet per se kostenvoordelig.
- Anderzijds is er geen 70% toestemming nodig wanneer sec optoppen de activiteit is. Voordeel is een versneld proces met bewoners door het ontbreken van de inspraakmogelijkheid.
- Bekijk optoppen als een businesscase voor nieuwbouw, waarbij de kosten voor optopwoningen lager zijn dan voor reguliere nieuwbouw.
- Nivelleer de kosten bij een negatieve businesscase met andere projecten die wel rendabel zijn.
- Interessant is de mogelijkheden te onderzoeken met het toevoegen van tussenwoningen, woningen in plinten of het aanplakken van woningen tegen een gevel met nieuwbouw. Zo worden de bijkomende kosten per woning kleiner.
- De bouwkosten per optoppeenheid verschillen afhankelijk van aanbieder en afwerkingsniveau. Door gesproken private aanbieders worden bouw- en bijkomende kosten genoemd van 140.000 tot 190.000 euro ex btw voor sec de gestandaardiseerde eenheden.

Overwegen te doen:

Gemeenten kunnen corporaties helpen de businesscases van optopprojecten rond te krijgen. Drie overwegingen hierbij:

Optopprojecten vrijstellen van leges
Canon niet verhogen bij erfpachtconstructies
Geen additionele grondprijzen vragen

Overweeg: Eerste optopprojecten vrijstellen van leges

- In positie brengen: Overweeg de eerste optopprojecten in uw gemeente vrij te stellen van leges door bijvoorbeeld de legesverordening aan te passen. De vergunningstrajecten voor deze projecten kunnen langer duren en daardoor duurder uitvallen. Het vrijstellen van leges voor deze koplopers kan de doorgang van optopprojecten stimuleren. Voorbeeld is gemeente Wijk bij Duurstede die in haar Woonvisie 2021-2023 de overweging opgenomen heeft leges niet in rekening te brengen voor woningsplitsing of verkamering. Genoemde reden is dat het drempelverlagend werkt en tot meer aanbod van kleine woningen leidt.

Overweeg: Canon niet tot beperkt te verhogen

- In positie brengen: Afweging maken om de canon niet te verhogen om optoppen te stimuleren. Zowel de gemeenten Amsterdam als Rotterdam kunnen een ontheffingsvergoeding koppelen aan goedkeuring van de bebouwingwijziging. De gemeente Rotterdam is aan het onderzoeken hoe ze hierdoor optoppen kunnen stimuleren. Zie hierbij ook het handboek Erfpachtbeleid van Creative City Solutions dat medio 2024 beschikbaar komt.

Overweeg: Geen additionele grondprijs vragen

- In positie brengen: Afweging maken om geen additionele grondprijs te vragen bij optopprojecten bijvoorbeeld omdat de bestemming gelijk blijft. Dit is mogelijk en juridisch acceptabel wanneer er sprake is van erfpacht of indien er in het uitgiftecontract van de grond of de koopovereenkomst van het complex opgenomen is dat aanvullende voorwaarden gelden bij veranderende functies of dichtheden. Verder kan een gemeente werken met een stapelingsfactor in het grondbeleid. Zo stimuleert de gemeente Utrecht verdichting bij nieuwbouw in haar grondprijsbrief 2023. Opgenomen is een hoogtefactor voor meergezinswoningen in de sociale huur. Kortweg: des te meer woonlagen met meer woningen, des te lager de grondprijs per eenheid. Het ligt voor de hand deze verdichtingsfactor ook binnen bestaand ruimtebeslag toe te passen. Tegelijkertijd kan een stapelingsfactor ook nadelig uitwerken voor woningcorporaties. Wanneer verdiepingen worden toegevoegd, kan een hogere grondprijs gevraagd worden wat verhaald wordt via een naheffing.

Goed om op een rijtje te hebben

In deze stap in het planproces is het handig om alvast te realiseren wat conceptbouwers nodig hebben voor het afstemmen van het productieproces. In het kader van parallelle planning is het slim al rekening te houden met:

- Draagconstructie en massa: hoeveel kan het pand dragen?
- Nutsvoorzieningen en drinkwater: is aansluiting op bestaande nutsvoorzieningen en drinkwater mogelijk?
- Kostenraming stedenbouwkundig ontwerp: hoeveel mag en kan het plan in zijn geheel kosten?
- Vooroverleg welstandseisen: zijn er specifieke zaken waarmee rekening gehouden moet worden?
- Productspecificaties: wat zijn de afmetingen en voorkeuren voor indeling, materiaal, uitstraling, etc.?

5. Stap: Visie en ontwerp

Resultaat van deze stap:

- Vooral aan zet: Corporatie
- Samen met: Bouwer, architect, gemeente en anderen
- Resultaat: Integrale visie en ontwerp
- Duur: Ongeveer 3 maanden

Maak een strategische visie met verleidend ontwerp

Een strategische visie opstellen met een verleidend ontwerp is een belangrijke stap voor het narratief rondom optoppen. Dit werkt voor de interne communicatie binnen woningcorporaties, maar ook om het verhaal aan de gemeente en bewoners/omwonenden over te brengen. Er zijn drie scenario's om de visie en het ontwerp voor optoppen uit te werken:

- 1 Alleen optoppen.
- 2 Optoppen in combinatieopgave met verduurzaming en renovatie.
- 3 Doorstempelen van optoppen op blok- of wijkniveau met koppelkansen in aanpak van de openbare ruimte en groter draagvlak voor behoud van bestaande voorzieningen.

Altijd doen:

Doelgroep bepalen
Programma van eisen opstellen

5.1 Doelgroep bepalen

Corporatie

- Uitvoeren: Belangrijk is een doelgroep voor ogen te hebben voor een gewenste huishoudensmix in wijken. Landelijk bestaat de vraag naar betaalbare en (zorg)geschikte woningen. Aansluiting bij de gemeentelijke woonvisie (straks: lokaal volkshuisvestingsprogramma) is daarom van belang. Net als aansluiten bij het geldende omgevingsplan.
- In positie brengen: Met het woonruimteverdeelsysteem sturen op de huisvesting van (urgente)doelgroepen. Zie hoofdstuk 6 voor bijbehorend gemeentelijk instrumentarium.

5.2 Programma van eisen opstellen

Corporatie

- Uitvoeren: Flexibel omgaan met het eigen programma van eisen wanneer conceptuele of modulaire woningen hier niet direct bij aansluiten. Veel conceptbouwers sluiten producten aan op de Woonstandaard 3.0.
- Raadplegen: Architectonisch kader raadplegen van het College van Rijksadviseurs (CRa) Architectonisch kader Ruimtelijke kwaliteit bij industriële woningbouw.

- Raadplegen: Onderzoek Goed Wonen in een Betaalbare Woning van Sputnik. Waarin een programma van eisen staat voor compacte sociale huurwoningen met woonkwaliteit.

Gemeente

- In positie zetten: Welstand als advies zien voor beoordeling visie en ontwerp van initiatiefnemers, en niet als leidend. Daarnaast zijn welstandscriteria onder de Omgevingswet geen verplichting. Als gemeenteraden bewust kiezen voor criteria over de verschijningsvorm van bouwwerken, dan moet dit in het Omgevingsplan worden opgenomen.

Overwegen te doen

Doorstroommaatregelen organiseren

Strategisch optoppen ter bevordering leefbaarheid

Aanvullende certificering nastreven, bijvoorbeeld voor levensloopgeschikte woningen

Zijtoppen en ondertoppen meenemen

Overweeg: Doorstroommaatregelen organiseren

- Uitvoeren: Geschikte doorstroommaatregelen invoeren zodat bewoners uit het bestaande gebouw (vooral de bovenste verdieping) naar de nieuwe, geschikte optopwoning kunnen verhuizen. Zie de Aanpak voor het bevorderen van doorstroming en de Gereedchapskist doorstroming voor doorstroommaatregelen, uiteengezet door Aedes. In de aanpak van Aedes staat: "Ouderen stromen niet door, zij verhuizen. Doorstromen is een beleidsterm die niet aanspreekt bij ouderen. Gebruik in de communicatie termen die aansluiten bij de belevingswereld van de (oudere) huurder." Bron; Aedes,2023.

Overweeg: Combinatie met zijtoppen en ondertoppen

- Raadplegen: Kijk of het waardevol kan zijn om ook zijtoppen (ook wel aanplakken genoemd) en ondertoppen mee te nemen, zie hiervoor overwegen te doen bij stap 5.

Overweeg: Strategisch optoppen ter bevordering leefbaarheid

- Uitvoeren: Optoppen biedt kansen om in kwetsbare wijken de leefbaarheid te bevorderen. Zijtoppen en ondertoppen werken bevorderend voor de uitstraling van het pand, maar door een specifieke kwalitatieve invulling te kiezen kan ook de wijk profiteren. Ten eerste komen meer woningen in de wijk ten goede aan het draagvlak voor (sociale) voorzieningen, zoals openbaar vervoer en de lokale bakker en groenteboer. Ook kan een meer divers woonaanbod in de wijk zorgen voor een gemixte wijk met verschillende prijssegmenten. Gemeente kan hierin ook een rol invullen door te wijzen op sociaal-maatschappelijke programma's. Woningcorporatie kan hiernaar verwijzen in gesprek met bestaande bewoners. Zie hierbij ook het stuk over doorstroom.

Overweeg: Toegankelijkheid verbeteren

- Uitvoeren: Het toevoegen van een lift bij optoppen werpt direct zijn vruchten af voor de bestaande bewoners. De verbeterde toegankelijkheid van het pand versterkt de woonkwaliteit.
- Uitvoeren: Overweeg om de toegankelijkheidseisen en aanvullende certificering na te streven voor een levensloopgeschikte woning. Woonkeur / Woonkeur bestaande bouw / Woonkeur pluspakket zorg. Voor toegankelijkheidseisen hanteert de Tool wonen en zorg in balans hanteert hiervoor de systematiek van het BAT (Bouw Advies Toegankelijkheid) met richtlijnen voor woningplattegronden. De minimale eisen die het Rijk stelt aan zorggeschikte woningen staan in artikel 2.1, 2.2 en bijlage 1 van de Stimuleringsregeling zorggeschikte woningen.

6. Stap: Optopproduct kiezen

Resultaat van deze stap:

- Vooral aan zet: Corporatie
- Samen met: Bouwer, architect, gemeente en anderen
- Resultaat: Van project naar product
- Duur: Ongeveer 3 maanden

Optopproduct samennemen met toekomstbestendigheid.

Toekomstbestendig bouwen is bij uitstek passend voor optoppen. In definitie is toekomstbestendig bouwen – zoals de naam al aangeeft – toekomstgericht en overstijgt het generaties.

Toekomstbestendig houdt meer in dan energieneutraal bouwen, namelijk ook aandacht voor circulariteit, biobased materiaalgebruik, natuurinclusiviteit, gezonde leefomgeving en klimaatadaptiviteit. Optopwoningen moeten weinig wegen, waarbij hout de duurzame evenknie vormt van lichtgewicht staal. Bouwen met hout draagt bij aan de afspraak dat de gebouwde omgeving in 2050 ParisProof is. Daarnaast biedt optoppen ook voordelen voor de omgeving. Kosten voor nieuwe wegen en infrastructuur worden bespaard, vooral met betrekking tot de milieukostenindicator (MKI).

Altijd doen:

Toekomstbestendig bouwen
Verschillende offertes aanvragen
Output-georiënteerd opdrachtgeverschap

6.1 Toekomstbestendig bouwen

Corporatie

- Raadplegen en uitvoeren: Handel naar de afspraken voor toekomstbestendig bouwen zoals opgenomen in de regionale woondeals. Zie hiervoor bijvoorbeeld het convenant Bouwen voor de toekomst met toetsingskaders met kostenindicaties rondom energie, circulariteit, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en biodiversiteit en gezonde leefomgeving. Zie ook de brochure 'Woningconcepten en hun prestaties'.

Gemeente

- In positie brengen: Duid initiatiefnemers op de urgentie en noodzaak om optoppen toekomstbestendig uit te voeren (bijvoorbeeld in omgang met stikstof en milieudruk).

Provincie

- In positie brengen: Gemeenten en woningcorporaties aanmoedigen aan de slag te gaan met toekomstbestendig bouwen. Denk aan de aanpak van de provincie Noord-Holland rondom het circulair slopen en bouwen en de Circulaire Deal Secundaire Bouwmaterialen Noord-Holland Noord. Ook werken provincies aan de uitwerking van de Nationale Aanpak Biobased Bouwen van het Rijk. Een conceptueel bouwer zegt over systeembouw: In de praktijk van modulaire

systeembouw verschuift de tendens. Hout wordt steeds vaker zichtbaar gemaakt. (...) Het is een cultuuromslag en bouwen met hout is de toekomst. Ook met hout is differentiatie mogelijk. Met systeembouw zijn echter vooral schaalvoordelen te behalen als het concept vaker gereproduceerd wordt, ook in design (Bron: Interview Stec Groep met conceptueel bouwer, 2023).

Houtbouw bij conceptueel optoppen

Een groot voordeel aan het toepassen van houtbouw in conceptbouw van optopwoningen is dat het erg licht is. Dit komt de bouwtechnische haalbaarheid van het project ten goede of kan het aantal woningen dat wordt opgetopt vergroten. Daarnaast biedt hout ook op het gebied van duurzaamheid meerdere voordelen:

- Hoge isolatiewaarde.
- Duurzaam (FSC/PEFC) hout draagt bij aan bosbehoud en verantwoord bosbeheer.
- Emissiearm (minder stikstof-depositie).
- Opslag CO₂ in hout (groter dan 700 kg per verwerkte m³).
- Gezondheidsvoordelen.

6.2 Verschillende offertes aanvragen

Corporatie

- Uitvoeren: Uitvraag doen bij verschillende (conceptueel) bouwers en architecten. Vergeet expliciet niet om offertes uit te vragen bij lokale (conceptueel) bouwers.
- Voor snelle stappen: Breder pakket kiezen bij bouwer, naast sec de keuze voor het woningbouwproduct. Denk bijvoorbeeld aan het samen laten uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek door de bouwer.
- In positie brengen: Betrek ook de gemeente in de keuze zodat verwachtingen goed op elkaar zijn afgestemd over het eindproduct.
- Raadplegen: Kijk of andere corporaties in de regio ook willen optoppen en overweeg om een gezamenlijke aanbesteding te doen om kosten te drukken. Aedes heeft dit ook gedaan met flexwoningen. In de regio Haaglanden hebben twaalf corporaties gezamenlijk 2.000 nieuwbouwwoningen aangekocht. Dergelijke bouwstroomaanpakken vinden inmiddels overal in Nederland plaats.

6.3 Output-georiënteerd opdrachtgeverschap

Corporatie

- Uitvoeren: Stel kaders voor het optopproduct vast en doe een zo duidelijk mogelijke uitvraag. Meer tips over waar rekening mee te houden in de Handreiking voor conceptueel bouwen en bouwstromen van Aedes of de Handreiking circulaire woningconcepten van de provincie Gelderland. Conceptbouw gaat uit van een gestandaardiseerde bouwstroom. Beperk daarom aanpassingen die om maatwerk vragen. Per bouwconcept zullen de keuzemogelijkheden verschillen, stem dit van tevoren met de leverancier af en houd vast aan deze afspraken. Over het algemeen geldt dat installatietechniek en sanitair en keuken vooraf gekozen dienen te worden, terwijl omvang en gevel nadere keuzemogelijkheden bieden.

Veelvoorkomende optop-aanpak bij conceptueel bouwers:

Bouwkundige scan, gevolgd door (optioneel) bewonersonderzoek, gevolgd door scenariostudie (fysiek en sociale impact), gevolgd door uitwerking ontwerp (meewegen kaders en randvoorwaarden), gevolgd door uitvoering, gevolgd door gebruik (nazorg en evaluatie).

Overwegen te doen

Optoppen combineren met verduurzaming van het bestaande gebouw
Ondertoppen en zijtoppen meenemen in de strategie

Overweeg: Optoppen combineren met verduurzaming

Optoppen leent zich goed als hulpmiddel om verduurzaming van het bestaande gebouw te financieren. Ondanks de grotere voorinvestering, zal door meer woningen toe te voegen het rendement uit de kasstromen hoger worden. Hierdoor wordt de businesscase van het verduurzamen verstevigd. Daarnaast is het verduurzamen logisch om meteen mee te pakken, zodat de bewoners maar een keer met bouwwerkzaamheden zitten. Dit geldt ook bij grootschalige renovatie. Tegelijkertijd kan het proces door verduurzaming complexer worden. Bewoners zullen tijdelijk hun huis uit moeten en krijgen meer zeggenschap in het proces dan wanneer het sec om optoppen gaat. Bij de keuze om verduurzaming wel of niet te koppelen aan optoppen moet vooral de afweging gemaakt worden tussen snel massa maken met enkel optoppen en de financiële voordelen om verduurzaming meteen mee te nemen. In de praktijk hangt de afweging nauw samen met de leeftijd van gebouwen: bij oudere nog niet verduurzaamde objecten is de combinatie aantrekkelijk, bij jongere gebouwen (na 1990) hangt de keuze onder meer af van de urgentie van de verduurzamingsopgave. Hieronder een overzicht van de extra aandachtspunten als er wordt gekozen om verduurzaming mee te nemen. Voor al deze extra stappen is primair de woningcorporatie aan zet.

- Wil en wens: Bepaal de koppelkansen tussen optoppen en verduurzamen in de vastgoedportefeuille. Dit is voornamelijk het geval bij ouder bezit (1965-1990).
- Participatie: Zodra verduurzaming wordt meegenomen, is het juridisch gezien noodzakelijk dat 70% van de bewoners instemt met het project. Wordt dit gezamenlijk met optoppen gedaan, dan betekent dat dat bewoners opeens ook instemming moeten verlenen voor het optoppen. Het meenemen van de bewoners in de planvorming wordt bij verduurzamen en optoppen dus nog belangrijker.
- Haalbaarheid: Voeg in het DCF-model de investering voor het verduurzamen toe. Zie hiervoor een [eerste voorbeeld berekening](#) in het onderzoek in opdracht van BZK. Kijk bovendien naar de meerjarige investeringsruimte. [Ortec Finance](#) heeft dit gedaan voor Amsterdamse corporaties. Hieruit blijkt dat de corporaties op de lange termijn moeite zullen hebben bij het kunnen bekostigen van de prestatieafspraken en de verduurzamingsopgave in het bestaande bezit.
- Visie en ontwerp: Bepaal of zijtoppen of [ondertoppen](#) (ook wel aanplakken en uitplinten genoemd) handig zijn om meteen mee te nemen. Deze afweging heeft als uniek voordeel dat een integrale gevelvernieuwing aan de orde kan zijn, waardoor de uitstraling up to date wordt. Andere afwegingen hangen samen met de businesscase, de extra potentie en de gevolgen voor de doorlooptijd van het project. De SOR doet dit door haar portefeuille door hun [BIG 5 scan](#) te halen. Andere manieren van beter benutten worden uitgelegd in het onderzoek van [Platform31 Beter benutten bestaande woningbouw](#).
- Optopproduct kiezen: Conceptueel bouwers zullen op dit moment over het algemeen nog niet aanbieden om ook de verduurzaming van het pand mee te nemen, wel nemen zij zijtoppers of ondertoppers mee. Voor de combinatie met verduurzaming zijn soms andere aannemers nodig. Stem met de betrokken partijen het bouwproces goed af.
- Vergunningsfase: Voor het verduurzamen van het gebouw is in geval van zeer substantiele ingrepen soms een omgevingsvergunning nodig. De aanvraag hiervoor kan tegelijkertijd met de vergunning voor het optoppen. Als het bestaande gebouw ook wordt aangepakt dan is er eventueel meer mogelijk op het gebied van welstandsaanpassingen.
- Uitvoering: De uitvoeringsfase duurt vanzelfsprekend langer wanneer verduurzaming van het bestaande gebouw wordt meegenomen. Het is belangrijk om het plaatsen van de optopping en

de verduurzaming goed op elkaar af te stemmen, zodat bewoners snel kunnen terugkeren naar hun woning.

- Stap: Vergunningstraject

Resultaat van deze stap:

- Vooral aan zet: Gemeente
- Samen met: Corporatie
- Resultaat: Omgevingsvergunning
- Tijdlijn: minimaal ongeveer 8 weken

Beren op de weg?

De toets aan beleidsmatige kaders wordt vaak benoemd als een veroorzaker van vertraging bij planontwikkeling. De primaire gemeentelijke taak is echter positief voor alle betrokkenen. Ze borgt namelijk een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Hierdoor wordt toegewerkt naar ruimtelijke kwaliteit wat ook bij optoppen van belang is.

Altijd doen:

Sturen op doelgroepen bij woningtoewijzing

Passende parkeernorm

Welstand als advies benaderen

Versnelde procedure omgevingsvergunning

Sturen op doelgroepen bij woningtoewijzing

6.4 Sturen op doelgroepen bij woningtoewijzing

Gemeente

- **Uitvoeren:** De gemeente kan sturen op doelgroepen bij woningtoewijzing via de Huisvestingswet. Bij inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting moet de gemeente urgenticategorieën gedefinieerd hebben in een urgentieregeling, geborgd in een huisvestingsverordening. Via deze weg kan gezocht worden naar een balans tussen vragers en dragers in wijken en gebouwen. Bij sprake van leefbaarheids- en veiligheidsproblematiek is inzet van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) mogelijk.

6.5 Passende parkeernorm

Provincie

- In positie brengen: Provinciaal beleid opstellen voor parkeernormen. Zo heeft de provincie Zuid-Holland de monitor passende parkeernorm gelanceerd. De provinciale parkeernorm geldt echter alleen bij nieuwe omgevingsplannen. Bij optoppen is dit vaak niet het geval. Wel laat het zien dat een (soms) forse verlaging van parkeernormen in de praktijk vaak goed mogelijk is. Een flexibele houding door overheden rondom parkeernormen is een van de belangrijkste succesfactoren voor deze fase.

Gemeente

- **Uitvoeren:** Lagere parkeernorm hanteren. Daarnaast kunnen gebieden aangewezen worden waar geen parkeervergunningen verstrekt worden. Gemeente Amsterdam heeft voor bewoners en bedrijven een adreszoeker opgesteld waarin informatie over de parkeervergunning staat. Meer informatie over parkeren staat in hoofdstuk 3 haalbaarheid.

6.6 Welstand als advies benaderen

Gemeente

- In positie brengen: Welstand als advies behandelen bij planbeoordeling. Gemeenten helpen initiatiefnemers door helder te communiceren over de welstandstoets, bijvoorbeeld via een online kaart zoals gemeente Arnhem doet. Ook kan de gemeente overwegen welstandsbeleid af te schaffen. Een andere aanpak is die van de 'trendsetter' gehanteerd door de gemeente Amsterdam in de Welstandsnota 2016 herziening 2024 (p. 40). Onder een trendsetter wordt een plan verstaan dat als uitgangspunt gehanteerd kan worden voor een bouwblok, ensemble of een buurt met vergelijkbare architectuur. Een plan dat de trendsetter volgt, wordt eenvoudiger getoetst en vergund. Voor gemeenten die openstaan voor standaardisatie in het vergunningsproces rondom conceptuele optopwoningen in naoorlogse wijken is het interessant om een vergelijkbare wijze van toetsen op te nemen in de gemeentelijke Welstandsnota.

6.7 Versnelde procedure omgevingsvergunning

Gemeente

- Uitvoeren: Hanteer onder de Omgevingswet de versnelde (ook wel reguliere) procedure voor verlening van de omgevingsvergunning van 8 weken.
- Uitvoeren: Organiseer intake- en omgevingstafels om optop-projecten vroegtijdig en vanuit een integrale blik te bespreken. Zie de handreiking Vernieuwde versnelde aanpak met kansen voor versnelling in de woningbouw van Stec Groep. Het proces van een intake- en omgevingstafel gaat als volgt: start (ingang) vervolgd door de intake (intaketafel) vervolgd door verkennen (gesprek initiatiefnemer) vervolgd door globaal ontwerp en definitief ontwerp (omgevingstafel) gevolgd door aanvraag omgevingsvergunning.

Bouwcertificering maakt stappen

Verschillende conceptbouwers maken gebruik van het stelsel van erkende kwaliteitsverklaringen in de bouwregelgeving (art. 2.14 en 2.15 Bbl) om de toetsing voor de vergunningsaanvraag in te korten. Een omgevingsvergunning blijft altijd nodig bij optoppen vanwege de constructie op een bestaand gebouw. De toetsing kan echter wel sneller gaan door het nieuw te plaatsen optopproduct te certificeren. De TloKB toetst of het concept aan de regels voldoet. Voor grondgebonden woningen wordt hier momenteel (nog op beperkte schaal) gebruik van gemaakt, de verwachting is dat, op termijn, ook meergezinswoningen hier in een bepaalde mate gebruik van kunnen gaan maken.

7. Stap: Uitvoering

Resultaat van deze stap:

- Vooral aan zet: Bouwer en ontwikkelaar
- Samen met: Corporatie
- Resultaat: Snelle oplevering
- Duur: Minimaal ongeveer 3 maanden waarvan 2 weken bouw

Nu aan de slag!

Nadat de omgevingsvergunning is verleend, kan de uitvoering officieel gestart worden. Specifiek duurt de plaatsing van een modulair product maximaal zo'n twee weken (afhankelijk van het aantal te plaatsen woningen). De uitvoeringsfase bij een regulier bouwproces duurt gemiddeld langer, namelijk twee tot drie jaar (bron: Stec Groep, 2018 [NVM onderzoek: Doorlooptijd van nieuwbouwprojecten](#)). De participatie tijdens deze stap loopt eveneens door, eventueel met tijdelijke herhuisvesting van bewoners.

Altijd doen

Tijdig bewoners en buurt informeren
Koppelkansen integrale aanpak benutten

7.1 Tijdig bewoners en buurt informeren

Gemeente en of woningcorporatie:

- **Uitvoeren:** Het is van belang om tijdig de bewoners van het bestaande wooncomplex dat opgetopt wordt te informeren, net als omwonenden uit de buurt. Op complexniveau is hiervoor de woningcorporatie primair aan zet. Bij een gebiedsgerichte aanpak is dat hoogstwaarschijnlijk de gemeente.

7.2 Koppelkansen integrale aanpak benutten

Gemeente

- **Uitvoeren:** Waar mogelijk een integrale aanpak van de openbare ruimte in gang zetten. Denk aan het gelijktijdig verduurzamen of verbeteren van de riolering, groenvoorziening en ontmoetingsplekken.

Provincie

- **In positie brengen:** Doorbraken realiseren in projecten die vastlopen is een pre om de snelheid vast te houden. De rol van de provincie is zo ingegeven als mediator en inspirator. Denkbare acties voor provincies zijn het delen van ervaringen uit andere gemeenten, het inzetten van [regionale versnellingsstafels](#) om projecten te bespreken of het wijzen op de mogelijkheden van ondersteuning door de RVO. RVO kan op maat ondersteuning bieden vanuit het [Expertteam Woningbouw](#) en [Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties](#) vanuit verschillende rollen. Dit betreft zowel inhoudelijke (o.a. juridisch, financieel), alsook procesmatige begeleiding.

8. Stap: Nazorg

Resultaat van deze stap:

- Vooral aan zet: Corporatie
- Samen met: Bewoners, buurt, gemeente
- Resultaat: Betrokken evaluatie
- Duur: ongeveer 1 maand

Wens voor optoppen is werkelijkheid geworden.

Geweldig! Als u bij deze laatste stap aangekomen bent, dan is de wens voor optoppen werkelijkheid geworden. De woningen worden opgeleverd en verhuizingen naar de nieuwe (en mogelijk bestaande) woningen vinden plaats. Ook wordt gebruik gemaakt van de (aangepaste) openbare ruimte en voorzieningen. Vier dit met bewoners. Zo worden zij betrokken bij de oplevering. Benader bewoners ook na de oplevering na een aantal maanden en/of jaren. Bewoners kunnen zo gehoord worden over de impact van de verandering voor hun eigen woonsituatie (nazorg).

Altijd doen

Oplevering vieren met bewoners
Kennismaking met nieuwe bewoners
Evaluatie en ontsluiting van kennis

8.1 Oplevering vieren met bewoners

Corporatie

- In positie brengen: Vier de oplevering met bewoners en omwonenden door een borrel of barbecue te organiseren. Tegelijkertijd biedt dit kansen een eerste inventarisatie en navraag bij bewoners: hoe verliep het proces en de bouw?

8.2 Kennismaking met nieuwe bewoners

Woningcorporatie

- Uitvoeren: Organiseer een kennismakingsmoment tussen bestaande en nieuwe bewoners. Doe dit ongeveer een maand na de oplevering. De nieuwe bewoners zijn dan een aantal weken gesetteld en hebben eerste ervaringen opgedaan. Naaste burens zijn dan al ontmoet, maar andere bewoners uit het gebouw zijn de nieuwe bewoners mogelijk nog niet tegen het lijf gelopen. Organiseer als kennismaking bijvoorbeeld een koffieronde met een taartje. Het is immers feest!

8.3 Evaluatie en ontsluiting van kennis

Woningcorporatie

- Uitvoeren: Evalueer het project na een half jaar tot een jaar met de bewoners. Via de Blue Ocean-methode kan bevraagd worden wat wel of niet bereikt is en wat dit voor toekomstige

optopprojecten betekent. Vier vragen staan centraal bij de Blue Ocean-methode:

- 1 Welke inspanningen leverden te weinig op en moeten kritisch worden gezien in het vervolg?
- 2 Welke inspanningen leveren zeker wel wat op, maar waar kan nog meer uitgehaald worden?
- 3 Welke inspanningen leveren veel op, maar kosten tegelijkertijd ook veel tijd/geld/energie en zijn zo gezien wellicht niet zo rendabel?
- 4 Welke inspanningen werden niet geleverd, maar lijken wel kansrijk?

Alle partijen

- Uitvoeren: ontsluiten van opgedane kennis over (de voorbereiding van) het bouwproces via Aedes, provincie of Rijk. Denk hierbij aan zoveel mogelijk aspecten. Wat is daarbij specifiek voor dit project en waar kan in het vervolg lering uit getrokken worden?

Bijlage 1 Overzicht referenties

Naar de top in 8 stappen:

Onderzoek van Fakton naar de mogelijkheden die parallelle planning biedt: het stroomlijnen en tegelijkertijd uitvoeren van planningsfasen en -processen om te komen tot een snellere woningbouw. Link [Parallele planning woningbouwversnelling – prototype van een nieuwe manier van werken.](#)

Voorbeeld versnellen woningbouw door parallelle planning in Heerhugowaard. Link [De Klamp](#)

Stap 1 Wil en Wens

Tijdschrift over optoppen uitgebracht door de Bouwcampus. Link [Top Magazine](#)

Tijdschrift over allerlei onderwerpen gerelateerd aan architectuur en bouwtechniek. Link [BouwWereld](#)

Gemeenten, corporaties en gebouweigenaren konden projecten aanmelden waarbij opgetopt gaat worden. Het Rijk volgt deze projecten en trekt lessen uit de vorderingen. Eerste publicaties over verkregen inzichten zullen nog volgen. Link [Optop2000](#)

Boekwerk met meer dan 130 voorbeelden van dakgebruik. Link [Dakencatalogus](#)

Onderzoek van KAW naar de potentie van inbreiding. Link [Stadsscan](#)

Tool van de gemeente Rotterdam waarin ze 3D toevoegingen kunnen monitoren in de woningbouwprogrammering. Link [Bouwen aan Rotterdam](#)

Aanpak van de SOR voor toevoegen nieuwe woningen. Link [beleid van BIG5](#)

Artikel van Bres advocaten over het al dan niet 70%-toestemmingsvereiste bij optoppen op corporatiebezit. Link [Bres advocaten](#)

Bundeling van informatie over de Omgevingswet door VNG. Link [ja, mits-principe](#)

Subsidie programma Kansen voor West door provincie Noord-Holland. Betreft een subsidie voor circulair bouwen en gaat vanaf 15 april open (2.4.PNH.2). Budget is 1 miljoen. Link [Subsidie circulair bouwen Noord-Holland](#)

De Vliegende Brigade ondersteunt gemeenten in Zuid-Holland binnen het ruimtelijk domein op het gebied van kennis en capaciteit. Link [Vliegende brigade](#)

Subsidie tijdelijk vergroten ambtelijke capaciteit in Noord-Holland-Noord. Link [Uvr 2021 & Uvr 2023](#)

Ondersteuning voor Gelderse gemeenten om woningbouwprojecten versneld tot uitvoer te brengen.

Link [Versnellingssteam Woningbouw](#)

Stap 2 Participatie

Filmpje ter inspiratie voor participatieproces. Bewoners van MUWI 1 in Vlaardingen konden met architecten van KAW in gesprek over wonen, openbare ruimte en samen leven. Link [Filmpje](#)

Voorbeeld participatieproces door Parteon met bewoners in Krommenie. Startpunt van gesprek was verdichting op de locatie. Link [De Grote- en Kleine Beer complex in Krommenie](#)

Voorbeeld participatieverordening gemeente Zaanstad. Link [Zaans participatieprotocol](#)

Voorbeeld participatieverordening gemeente Almere. Link [Nota burgerparticipatie](#)

Platform 31 heeft een handreiking opgesteld met tips en strategieën opgesteld om beter om te gaan met weerstand tegen flexwonen. Veel lessen hieruit zijn ook voor optoppen kansrijk. Link Handreiking [weerstand tegen flexwonen](#) van Platform31

Aangenomen wetsvoorstel met wettekst en memorie van toelichting. Link [Wet versterking participatie op decentraal niveau](#)

Voorbeeld participatieverordening VNG. Link [Voorbeeldverordening van VNG](#)

Afwegingskader dat helpt bij het kiezen van mate van participatie en de vorm waarin dit kan plaatsvinden per fase van het beleidsproces. Hierbij worden ook tips gegeven over hoe het proces het beste ingericht kan worden. Link [Participatiewijzer](#) van ProDemos

De gemeente Zoetermeer heeft de 'Aanpak groene multifunctionele daken Zoetermeer' opgesteld. De aanpak is ten faveure van intern en extern commitment rondom multifunctioneel gebruik van het dak. Hieronder valt ook optoppen. [Aanpak groene multifunctionele daken Zoetermeer](#)

Stap 3 Haalbaarheid:

Voorbeeld optopproject Dillenburgh in Leidschendam. Opdrachtgever is Vidomes. Oplevering in 2013. Link [Dillenburgh](#)

Raadplegen geldende omgevingsplan via deze website van het Omgevingsloket. Link [Omgevingsloket](#)

Aanpak herstructurering corporatiebezit met ecologische waarden als uitgangspunt. Link [MUWI I](#)

Voorbeeld beleidsregel van de gemeente Maastricht met voorwaarden over minimale woonoppervlakten bij nieuwbouwplannen. Link [Beleidsregel Gebiedsgerichte percentages](#)

Mini-handreiking verlaging van parkeernormen doorvoeren. Link [Lagere parkeernorm hanteren](#)

Voorbeeld parkeerbeleid gemeente Amsterdam. Link [Adreszoeker](#)

Interactieve kaart die het autobezit op buurtniveau weergeeft per woningtype om zo te komen tot een passende parkeernorm. Onderzoek van Goudappel. Link [passende parkeernorm](#)

Voorbeeld Nota Parkeernormen gemeente Velsen. De aanwezigheid van HOV zorgt voor een versoepeling van parkeernormen. Link [Velsen](#)

Voorbeeld Nota parkeernormering gemeente 's-Hertogenbosch. Het toepassen van deelmobiliteitsoplossingen zorgt voor een versoepeling van parkeernormen. Link ['s-Hertogenbosch](#)

Voorbeeld Parkeernota gemeente Nijmegen. Hier wordt een afslag op de parkeernorm van maximaal 20% gehanteerd als er extra fietsenstallingen, deelmobiliteit of MaaS ingezet wordt. Link [Nijmegen](#)

Voorbeeld DCF-berekening bij optoppen met en zonder verduurzaming uit rapport Stec Groep (p. 61 & 62). Link [Rapport De potentie van optoppen en splitsen](#)

Total Cost of Ownership: totale kosten van het vastgoed op lange termijn (aanschaf tot totale exploitatie duur). Hulpmiddel om strategische keuzes te maken tussen onderhouden, verbeteren, transformeren of (sloop) nieuwbouw. Met de 2.0 versie is het mogelijk om de kosten van verduurzaming ook inzichtelijk te maken. Link [TCO-tool Aedes](#).

Voorbeeld van vrijstellen van leges voor inbreiding, gemeente Wijk bij Duurstede. Genoemde reden is dat het drempelverlagend werkt en tot meer aanbod van kleine woningen leidt. Link [Woonvisie 2021-2023](#)

Voorbeeld optopproject Lage land in Rotterdam. Opdrachtgever is Havensteder. Opgeleverd in 2007. Link [Lage Land](#)

Canonbeleid gemeente Amsterdam. Hierin staat opgenomen dat bij transformatie de gemeente een hogere canon kan vragen. Link [Amsterdam](#)

Canonbeleid gemeente Rotterdam. Hierin staat opgenomen dat bij transformatie de gemeente een ontheffingsvergoeding (hogere canon) kan vragen. Link [Rotterdam](#)

Voorbeeld stapelings-/hoogtefactor om verdichting via grondprijsbeleid te stimuleren, gemeente Utrecht. Link [Gemeente Utrecht](#)

Stap 4 Visie en ontwerp

De Woonstandaard omschrijft een basiskwaliteit van woningen in de vorm van product-marktcombinaties (PMC's). De Woonstandaard wordt opgesteld door Netwerk Conceptueel Bouwen (NCB), Aedes en externe experts. Het zorgt voor een goede afstemming tussen vraag en aanbod van gestandaardiseerde bouw. Link [Woonstandaard 3.0](#)

Kader waarin ruimtelijke kwaliteit en industrieel bouwen tegen elkaar af worden gezet. Hierin worden ideeën, methoden en principes genoemd die betrokken partijen bij het industrieel bouwproces kunnen helpen. Link [Architectonisch kader Ruimtelijke kwaliteit bij industriële woningbouw](#)

Onderzoek van Sputnik dat een programma van eisen neerlegt voor sociale huurwoningen die financieel gezien te bouwen zijn en aanbevelingen maakt voor welke woningtypologieen daar het beste bij horen. Link [Goed Wonen in een Betaalbare Woning](#)

Artikel van Omgevingsweb over het stellen van welstandscriteria onder de Omgevingswet. Link [Welstandscriteria over de verschijningsvorm van bouwwerken](#)

Ontwerpeisen voor het verkrijgen van verschillende certificaten met betrekking tot levensloopbestendige woningen. Link [Woonkeur / Woonkeur bestaande bouw / Woonkeur pluspakket zorg](#)

Voorbeeld van optoppen in combinatie met het verbeteren van de uitstraling van het gehele complex. Link [NH Nieuws](#)

Korte samenvatting van instrumentarium om doorstroming binnen het corporatiebezit te bevorderen. Link [Aanpak voor het bevorderen van doorstroming](#)

Uitgebreide bespreking van het instrumentarium om doorstroming binnen het corporatiebezit te bevorderen. [Gereedschapskist doorstroming](#)

Toegankelijkheidseisen volgens de BAT-systematiek. De sterrensystematiek van BAT bestaat uit vijf treden. Waarbij de eerste trede met een ster qua toegankelijkheid (BAT 1) een nultredenwoning is. De eisen nemen per trede toe tot vijf sterren (BAT 5) dat geschikt is voor zorg. Voor woningen zijn BAT 1 t/m BAT 4 (rolstoel bewoonbaar). Link [Tool wonen en zorg in balans van BAT \(Bouw Advies Toegankelijkheid\)](#)

Minimale eisen voor zorggeschikte woningen vanuit het Rijk. In artikel 2.1 en 2.2 bijlage 1 staat het programma van eisen. Link [Stimuleringsreregeling zorggeschikte woningen](#)

Stap 5 Optopproduct kiezen

Definitie en pijlers bij toekomstbestendig bouwen. Link [Toekomstbestendig bouwen](#)

Uitleg milieukostenindicator. Link [Milieukostenindicator](#)

Overzicht van en informatie over de 35 ondertekende regionale woondeals uit 2022 en 2023. Link [Regionale woondeals](#)

Convenant ondertekend door provincies Utrecht, Noord-Holland, Zuid-Holland en Flevoland. Link [Convenant Bouwen voor de toekomst](#)

Vergelijking woonconcepten van verschillende aanbieders op het gebied van duurzaamheid en circulariteit. Link [Woningconcepten en hun prestaties](#)

Rapport 'Nationale Aanpak Biobased Bouwen'. Het beschrijft de doelen, activiteiten en organisatie die nodig zijn om de markt voor biograndstoffen in de bouw snel op te schalen. Link [Nationale Aanpak Biobased Bouwen](#)

Compacte handreiking circulair slopen en bouwen door provincie Noord-Holland. Link [Circulair slopen en bouwen](#)

Circulaire deal in Noord-Holland Noord, waarbij ook de ketenpartners van de bouw betrokken zijn om afspraken te maken over het bevorderen van circulair bouwen en slopen. Link [Circulaire Deal Secundaire Bouwmaterialen Noord-Holland Noord](#)

Aanpak gezamenlijke aanbesteding van flexwoningen. Ook toe te passen voor optoppen. Link [Flexwoningen](#)

Aanpak gezamenlijke aanbesteding van twaalf corporaties in de regio Haaglanden van 2.000 modulaire nieuwbouwwoningen. Link [2.000 nieuwbouwwoningen](#)

Handreiking voor conceptueel bouwen gericht aan corporaties door Aedes. Link [Handreiking voor conceptueel bouwen en bouwstromens](#)

Voorbeeld DCF-berekening bij optoppen met en zonder verduurzaming uit rapport Stec Groep (p. 61 & 62). Link [Rapport De potentie van splitsen en optoppen](#)

Financiële toets op het bod van Amsterdamse corporaties. Rapport toont dat huidig investeringstempo (voor verduurzaming en nieuwbouw) niet vol te houden is op de lange termijn en dus vraagt om andere strategieën. Link [Ortec Finance](#)

Big 5 beleid Stichting Ouderenorganisatie Rotterdam (SOR): Optoppen, ondertoppen, nieuwbouw, splitsen en woning delen. Met voorbeeld projecten. Portefeuille strategie om aantal woningen te vergroten. Link [BIG 5 beleid](#)

Onderzoek naar belemmeringen en kansen voor beter benutten / verdichten. Link [Platform31 Beter benutten bestaande woningbouw](#)

Stap 6 Vergunningstraject

Voorbeeld optopproject in Amsterdam, De Leeuw van Vlaanderen. Opgeleverd in 2013. Link [De Leeuw van Vlaanderen](#)

Nieuw criterium in Omgevingswet. Vervolg op 'een goede ruimtelijke ordening' uit de Wro, maar dan breder geformuleerd gericht op de gehele fysieke leefomgeving. Link [evenwichtige toedeling van functies aan locaties](#)

Uitleg en kritische reflectie van Stec Groep op de Wet versterking regie volkshuisvesting. Link [Wet versterking regie volkshuisvesting](#)

Toelichting urgentiecategorieën binnen de Wvrv. Link [Urgentiecategorieën](#)

Voorstel voor verbreding van de Wbmgp. Link [Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek](#)

Voorbeeldaanpak van de trendsetter in de [Welstandsnota 2016 herziening 2024](#) van de gemeente Amsterdam (p. 40). Interessant voor standaardisatie in het gemeentelijk vergunningsproces rondom optoppen. Link [Welstandsnota 2016 herziening 2024 gemeente Amsterdam](#)

Voorbeeld welstandstoetsing gemeente Arnhem. In sommige gebieden wordt er zwaar getoetst aan welstand, in andere gebieden licht of niet. Link [Online Welstandskaat gemeente Arnhem](#)

Voorbeeld gemeente Boekel over het afschaffen van welstandseisen. Uit deze ervaring – en in die van andere gemeenten – blijkt dat dit niet leidt tot achteruitgang van het straatbeeld. Link [Welstandsbeleid afschaffen Link](#)

Handreiking voor versnellen van de woningbouw opgesteld door Stec Groep voor de provincie Noord-Brabant. Link [Vernieuwde versnelde aanpak](#)

Website van de Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw. Deze certificeren bouwconcepten en geven een kwaliteitsverklaring af die landelijk geldig zijn om zo toetsing te kunnen versnellen. Link [TloKB](#)

Stap 7 en 8 Uitvoering en Nazorg

Onderzoeksrapport naar de gemiddelde doorlooptijd van nieuwbouwprojecten door Stec Groep in opdracht van de NVM. Link [NVM onderzoek: Doorlooptijd van nieuwbouwprojecten](#)

Handreiking over regionale versnellingstafels opgesteld door het Rijk. Bevat uitleg over wat een regionale versnellingstafel wel of niet is met richtlijnen in de bijlage voor het opzetten van een versnellingstafel. Link [Expertteam Woningbouw](#) en [Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties](#)

Voorbeeld optopproject op portiekcomplex in Campanulastraat 27-85, Den Haag. Opgeleverd in 2018. Link [Studioscheaffer](#)

Bijlage 2 Checklist

Checklist altijd doen

Wil en wens:

- o Voorbeelden volgen
- o Potentie bepalen
- o Strategie en beleid vormgeven

Participatie:

- o Creeer draagvlak onder bewoners
- o Opvolgen verordening burgerparticipatie
- o Betrek relevante partijen in proces

Haalbaarheid:

- o Planologisch-juridische haalbaarheid in beeld
- o Bouwtechnische haalbaarheid in beeld
- o Financiële haalbaarheid in beeld

Visie en ontwerp:

- o Doelgroep bepalen
- o Programma van eisen opstellen

Optoproduct kiezen:

- o Toekomstbestendig bouwen
- o Verschillende offertes aanvragen
- o Output-georiënteerd opdrachtgeverschap

Vergunningstraject:

- o Sturen op doelgroepen bij woningtoewijzing
- o Passende parkeernorm
- o Welstand als advies benaderen
- o Versnelde procedure omgevingsvergunning

Uitvoering:

- o Tijdig bewoners en buurt informeren
- o Koppelkansen integrale aanpak benutten

Nazorg:

- o Oplevering vieren met bewoners
- o Kennismaking met nieuwe bewoners
- o Evaluatie en ontsluiting van kennis

Notities:

Bijlage 3

Aanpasbaarheidsscan

Indicator en toelichting

Volkshuisvestelijke waarde:

- Volkshuisvestelijke doelstellingen, afspraken quota verhuur/verkoop
- Woningmarkt, marktmatch, demografische ontwikkeling

Financieel kader:

- Financiële doelstelling, bedrijfswaarde
- Boekwaarde
- Geraamde investeringen
- Ontwikkeling woningaanbod, maximale huur en verkoopwaarde
- Projectrisico's

Oorspronkelijk ruimtelijk ontwerp:

- Regio, positie en aantakking, voorzieningen
- Stedenbouwkundig ontwerp, aansluiting randen
- **Bebouwingsveld**
 - a. Ensemble, kansen voor herprogramming
 - b. Oriëntatie, bezonning
- **Casco bouwblok**
 - a. Bruikbaarheid plint, hoogte en aantakking maaiveld
 - b. Bruikbaarheid kap
 - c. Maatvoering van het portiek
- **Casco woningen**
 - a. Beukmaten, de diepte en hoogte van de woning
 - c. Schachten, stijg- en standleidingen
 - d. Mogelijkheden aanvullende schachten
- Buitenruimtes

Bouwkundige- en bouwfysische staat:

- Constructief, fundering, vloervelden, bouwmuren
- Geluid, zware noodzakelijke maatregelen
- Vocht
- Energie, energielabel
- Infrastructuur en installaties (asbest)

Cultuurhistorische waarde:

- Stedenbouwkundig
- Bebouwingsveld
- Architectuur
- Woningtype
- Bouwtechniek

Participatie:

- Huidige bewoners
- Nieuwe doelgroepen

Kansen voor ontwikkelend beheer:

- Meerjarige onderhoudsplanning integreren met transformatieproces
- Periodiek groot onderhoud en energiesprong, ingrepen die flexibiliteit vergroten
- Planmatig onderhoud, plattegrond aanpassingen verbeteringen
- Mutatie onderhoud, ontwikkeling woningaanbod met nieuwe typologieën

Bron: SEV, 2011. Transformatiepotentie van portiekflats.

Bijlage 4

Wordt verwacht

Verwachte onderzoeken en publicaties

Verkenning naar de toepassing van Bbl. In het Bbl (Besluit Bouwwerken Leefomgeving) staan regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken. Verantwoordelijke Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Verwacht April 2024.

Landelijke Aanpak Optoppen. Bestuurlijke afspraken rondom optoppen voor een gedragen aanpak bij gemeenten met optoppotentieel. Verantwoordelijke Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Verwacht April 2024.

Kennisplatform optoppen. Een gemeenschappelijk kennisplatform rondom optoppen via www.volkshuisvestingnederland.nl. Verantwoordelijke Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Aedes, provincie Zuid-Holland e.a. Verwacht 2024.

Handreiking erfpacht. Handreiking met inzicht in de erfpachtprocedures en -voorwaarden op optoppen, inclusief een stappenplan. Verantwoordelijke Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Aedes, provincie Zuid-Holland e.a. Verwacht 2024.

Handreiking flora en fauna. Handreiking met uitgangspunten bij flora- en faunaonderzoek om natuurbeschermingsaspecten in kaart te brengen, inclusief een overzicht van juridische eisen. Verantwoordelijke Provincie Zuid-Holland in samenwerking met Creative City Solutions. Verwacht 2^e kwartaal 2024.

Handreiking technische benodigdheden. Handreiking met richtlijnen om de mogelijkheden voor optoppen per bouwtype (bouwjaar) te kunnen bepalen in een vroeg stadium. Verantwoordelijke Provincie Zuid-Holland in samenwerking met Creative City Solutions. Verwacht 2^e kwartaal 2024.

Handboek Praktijk. Handboek met praktische stappenplan voor het omgaan met verschillende belemmeringen die spelen bij optoppen, gebaseerd op een praktijkcasus in Rotterdam. Verantwoordelijke Provincie Zuid-Holland in samenwerking met VORM e.a. Verwacht 2^e kwartaal 2024.

Optoppotentie viewer. Openbare viewer. Per gebouw staat de potentie voor optoppen met een aantal indicatoren. Verantwoordelijke Provincie Zuid-Holland in samenwerking met Smits Vastgoedzorg e.a. Verwacht 2^e kwartaal 2024.

Geografische analyse en marktonderzoek parkeerterreinen en garageboxen. Marktonderzoek naar de potentie om garageboxen en parkeerterreinen op te toppen, inclusief de knelpunten en oplossingsrichtingen voor realisatie. Verantwoordelijke Provincie Zuid-Holland in samenwerking met TopUp e.a. Verwacht 2^e kwartaal 2024.

Serious game. Innovatieve game nodigt omwonenden uit om samen met betrokken partijen de ideale wijk te creëren. Doel is het verhogen van participatie en draagvlak bij optoppen. Verantwoordelijke Provincie Zuid-Holland Verwacht Mei 2024.

Augmented Reality programma optoppen. Met een VR-bril door de wijk om te zien hoe optoppen op uw complex eruit ziet. Verantwoordelijke Hogeschool Utrecht, provincie Zuid-Holland. Verwacht Nader te bepalen.

Quickscans Zuid-Holland. Fase 1, de eerste zeven quickscans als onderdeel van de haalbaarheidsfase rondom optoppen. De quickscans zijn bij zeven koppels van gemeenten en woningcorporaties uitgevoerd door twee externe partijen. Fase 2, start van de tweede tranche quickscans voor bij verwachting vijf tot zeven duo's. Verantwoordelijke Provincie Zuid-Holland. Verwacht Fase 1 mei 2024 Fase 2 start juni 2024.

Quickscans Gelderland. Vergelijkbaar met de provincie Zuid-Holland worden quickscans uitgevoerd bij drie tot vijf corporaties. Verantwoordelijke Provincie Gelderland. Verwacht Start juni 2024.

Duogesprekken Gelderland. Provincie Gelderland gaat in gesprek met gemeenten en woningcorporaties om pilots optoppen op te starten. Verantwoordelijke Provincie Gelderland. Verwacht Midden 2024.

Duogesprekken Utrecht. Provincie Utrecht gaat in gesprek met gemeenten en woningcorporaties om pilots optoppen op te starten. Verantwoordelijke Provincie Utrecht. Verwacht 2^e kwartaal 2024.

Financiële doorrekening optoppen. Inzichten in de financiële haalbaarheid van recente optopprojecten in de planfase. Verantwoordelijke Provincie Zuid-Holland. Verwacht Nader te bepalen.

Kaart met voorbeeldprojecten. Kaart van de SOR met alle big 5 projecten. Verantwoordelijke SOR. Verwacht nader te bepalen.

Colofon

Datum: 2 april 2024

Projectnummer: 23.395

Opdrachtgever: Provincie Zuid-Holland, provincie Gelderland, provincie Noord-Holland, provincie Utrecht, provincie Brabant & Aedes

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Esther Geuting, Matthijs Ham & Arlinde Dul

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl