

Handreiking optoppen 1.0: delen is vermenigvuldigen

Eerste hulp bij gestandaardiseerd optoppen

2 april 2024

Inhoudsopgave

Naar de TOP in 8 stappen	3
Waarom een handreiking optoppen?	6
Totstandkoming in gedragen proces	7
Benut het dak als nieuw maaiveld	7
Van project- naar productdenken	8
Leeswijzer	9
1. Stap: Wil en wens	10
1.1 Voorbeelden volgen	11
1.2 Potentie bepalen	11
1.3 Strategie en beleid vormgeven	12
2. Doorlopend: Participatie	13
2.1 Creëer draagvlak onder bewoners	14
2.2 Opvolgen verordening burgerparticipatie	14
2.3 Betrek relevante partijen in proces	15
3. Stap: Haalbaarheid	16
3.1 Planologisch-juridisch	17
3.2 Bouwtechnisch	19
3.3 Financieel	19
4. Stap: Visie en ontwerp	23
4.1 Doelgroep bepalen	24
4.2 Programma van eisen opstellen	24
5. Stap: Optopproduct kiezen	27
5.1 Toekomstbestendig bouwen	28
5.2 Verschillende offertes aanvragen	29
5.3 Output-georiënteerd opdrachtgeverschap	29
6. Stap: Vergunningstraject	32
6.1 Sturen op doelgroepen bij woningtoewijzing	33
6.2 Passende parkeernorm	33
6.3 Welstand als advies benaderen	33
6.4 Versnelde procedure omgevingsvergunning	34
7. Stap: Uitvoering	35
7.1 Tijdig bewoners en buurt informeren	36
7.2 Koppelkansen integrale aanpak benutten	36
8. Stap: Nazorg	38
8.1 Oplevering vieren met bewoners	39
8.2 Kennismaking met nieuwe bewoners	39
8.3 Evaluatie en ontsluiting van kennis	39
Bijlage A: Overzicht referenties	41
Bijlage B: Checklist	49
Bijlage C: Aanpasbaarheidsscan	51
Bijlage D: Wordt verwacht	53

Naar de TOP in 8 stappen

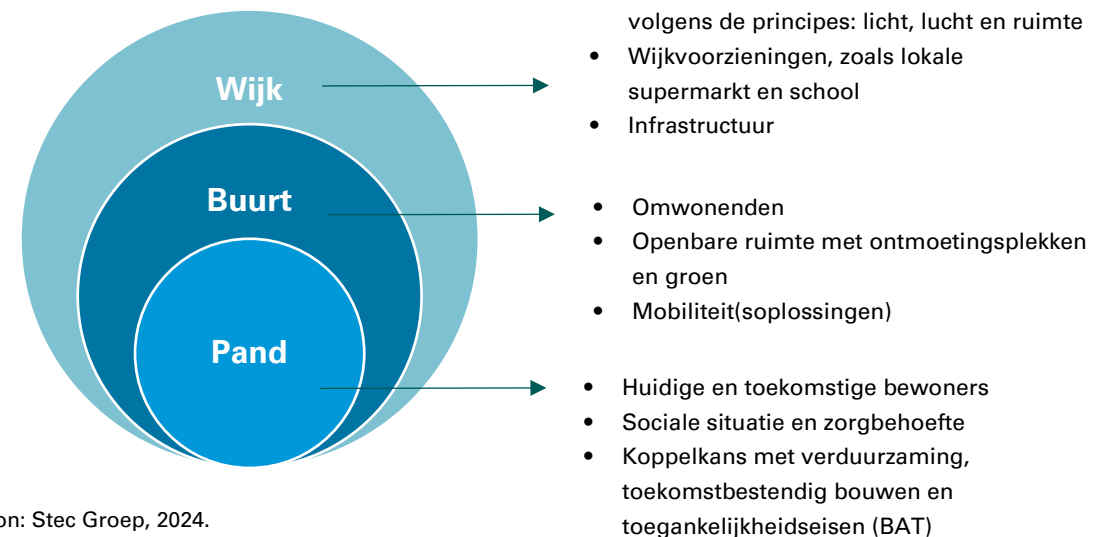
Snelheid maken met optoppen door kennis te delen. Aan de hand van voorliggende handreiking delen we handige voorbeelden en informatie om direct met optoppen aan de slag te gaan. Samengevat staat hieronder waarom optoppen nu zo kansrijk is. Daarna volgt het stappenplan in figuur 3 verderop als leidraad 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 (zie samenvattende figuur 1).

Figuur 1: Context van optoppen



Bron: Stec Groep, 2024.

Zoals verwacht, loopt alles anders...

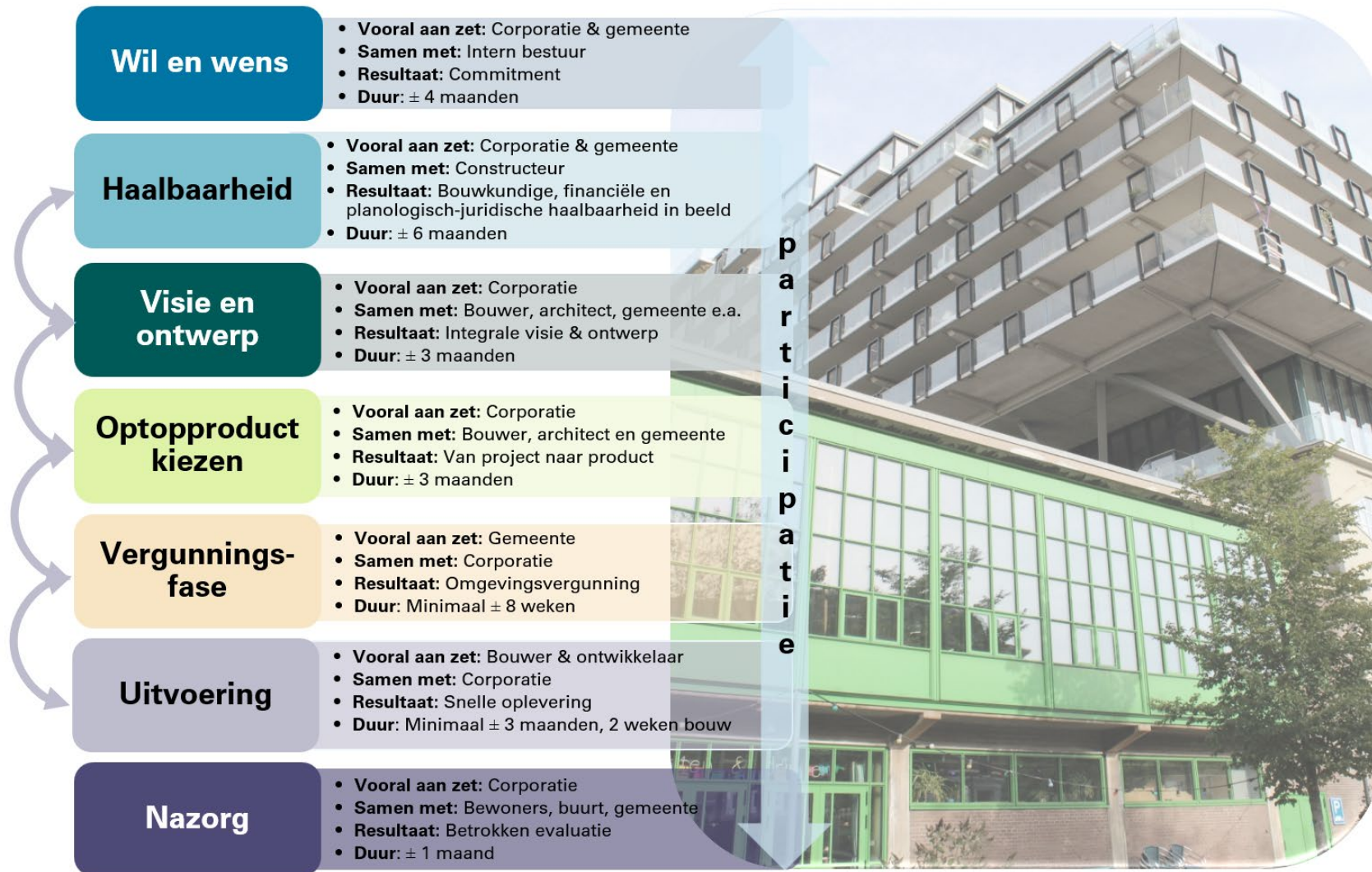
Figuur 3 op de volgende pagina is een vereenvoudigde weergave van de stappen in projectontwikkeling. De stappen zijn lineair weergegeven. De praktijk leert echter dat de stappen elkaar vaak niet achtereenvolgens opvolgen. Ook kunnen stappen (deels) gelijktijdig plaatsvinden. Geregeld wordt ook teruggegaan 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 één 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.

Figuur 2: Toekomst Zuid, Vlaardingen



Bron: Stec Groep, 2024.

Figuur 3: Vereenvoudigde weergave van optopstappen



Waarom een handreiking optoppen?



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.

Benut het dak als nieuw maaiveld

Opgave is groot, maar woningbouw stakt

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 2023.¹ Twee derde hiervan 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: BZK, 17 mei 2023. Kamerbrief Beter benutten bestaande woningvoorraad.

Optoppotentie is groot

Optoppen is één 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 corporaties in combinatie met een verduurzamingsaanpak (**circa 67.000 woningen**).

¹ 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).

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.

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 één pilotproject of meteen integrale aanpak?

Bij optoppen luidt vaak de vraag: "Ga ik dan beginnen met één 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 één 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 wetswijziging 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 tot € 1.000 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.

Leeswijzer

Voorliggende handreiking is opgesteld aan de hand van een processchema voor optopprojecten (zie figuur 3). 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 D 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.

1. Stap: Wil en wens

Resultaat van deze stap

- **Vooral aan zet:** Corporatie, na initiatief ook gemeente
- **Samen met:** Intern bestuur
- **Resultaat:** Commitment
- **Duur:** ± 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 naoorlogse 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).
- Potentiële 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

1.1 Voorbeelden 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.

1.2 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 (zie figuur 4). Het gezamenlijk bespreken van deze resultaten met de gemeente draagt bij aan een integrale aanpak.

Figuur 4: Marktmonitor SOR



Bron: Stichting Ouderenorganisatie Rotterdam (SOR), 2023.

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.

1.3 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.

“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 Versnellingssteam Woningbouw. Verder biedt de provincie Noord-Holland een subsidieregeling aan voor circulair bouwen die ook geschikt is voor circulaire optopprojecten.
- **Uitvoeren:** Opstellen provinciaal volkshuisvestingsprogramma.

2. Doorlopend: Participatie



Resultaat van deze stap

- **Vooral aan zet:** Corporatie & 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 één”. 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.

Zie de link naar de participatiewijzer in paragraaf 2.2 voor het overzicht.

Altijd doen

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

2.1 Creëer 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 goede 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.

2.2 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.

“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.

2.3 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 naoorlogse wijken). Het betrekken van de raad is noodzakelijk om tot uitvoering te kunnen komen (bestuurlijk draagvlak). Organiseer bijvoorbeeld een beeldvormende raadsessie 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. Het prototype ziet u in de foto hiernaast.



3. Stap: Haalbaarheid

Dillenburgh, Vidomes, Leidschendam
69 woningen toegevoegd, 71 gerenoveerd
Foto: heren 5 architecten

Tabel 1: Checklist passendheid binnen omgevingsplan

Checkvraag	Norm
<p>1) Onbenutte bouwhoogte?</p> 	<p>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.</p>
<p>2) Geldende functie?</p> 	<p>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.</p>
<p>3) Aantal woningen en/of minimaal woonoppervlak?</p> 	<p>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.</p>
<p>4) Geldende parkeernorm</p> 	<p>Check de geldende parkeernorm op de locatie en de mogelijkheden om hiervan af te wijken.</p>
<p>5) Gewenste doelgroep</p> 	<p>Raadpleeg het omgevingsplan, de omgevingsvisie en andere relevante programma's voor de gewenste doelgroepen en PMC's bij nieuwbouw.</p>

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 fietsenstallingen, deelmobiliteit of Mobility as a Service (MaaS).

3.2 Bouwtechnisch

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 C 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.

“Kijk anders naar risico’s. Optoppen is nooit straight forward. Er kunnen in de bestaande bouw altijd verrassingen zitten en sommige verrassingen kunnen heel ingewikkeld blijken. Wees daar niet bang voor, maar zorg voor (ingehuurde) expertise.”

Bron: Interview Stec Groep met constructeur, 2023.

“Optoppen werkt anders, daarom zou ik aanraden om bij de uitvraag in gesprek te gaan met verschillende constructeurs om te vragen hoe ze de draagkracht bepalen”

Bron: Interview Stec Groep met constructeur, 2024.

3.3 Financieel

Ccorporatie

- **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 & 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 corporaties

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 cascoverbouw 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 optopeenheid verschillen afhankelijk van aanbieder en afwerkingsniveau. Door gesproken private aanbieders worden bouw- en bijkomende kosten genoemd van € 140.000 tot 190.000 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 grondprijs 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 bebouingswijziging. 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 corporaties. Wanneer verdiepingen worden toegevoegd, kan een hogere grondprijs gevraagd worden wat verhaald wordt via een naheffing.

Figuur 6: Optoppen Lage Land, Havensteder, Rotterdam



Bron: [Website Rotterdam Woont](#). Opgeleverd in 2007. Constructie optopwoningen in lichtstaal-skeletbouw uitgevoerd.

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.?

4. Stap: Visie en ontwerp

Resultaat van deze stap

- **Vooral aan zet:** Corporatie
- **Samen met:** Bouwer, architect, gemeente e.a.
- **Resultaat:** Integrale visie & ontwerp
- **Duur:** ± 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 corporaties, 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

4.1 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.

4.2 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 (zie figuur 7).
- **Raadplegen:** Onderzoek 'Goed Wonen in een Betaalbare Woning' van Sputnik. Waarin een programma van eisen staat voor compacte sociale huurwoningen mét 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.

Figuur 7: Beeldessay van repetitie en maatwerk



Bron: CRa, 2023. Architectonisch kader Ruimtelijke kwaliteit bij industriële woningbouw

Figuur 8: Optoppen bij de Aquariusflat in Amstelveen door Woningcorporatie Eigen Haard



Bron: [NH Nieuws](#), 2023. Voor (links) en na (rechts) renovatie en optoppen.

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 '[Gereedheidskist doorstroming](#)' voor doorstroommaatregelen, uiteengezet door Aedes.

“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. Aanpak voor het bevorderen van doorstroming.

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. Corporatie 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.

Optoppen met een tafelconstructie. Project Dillenburgh hiernaast toont totaal een ander kaliber optoppen in vergelijking met één- tot tweelaags optoppen. Met de tafelconstructie zijn netto 69 appartementen en zorgwoningen toegevoegd. Ook is het bestaande pand gerenoveerd en zijn de 71 bestaande appartementen levensloopbestendig gemaakt. Een zorgvoorziening is aanwezig van circa 650 m². Dillenburgh is een inspirerend voorbeeld dat inspelt op de doelgroep, demografische ontwikkelingen en de verschuiving van zorg naar de woonomgeving. We verwachten dat een dergelijke combinatie op veel plekken kansrijk is.

Figuur 9: Dillenburgh, Leidschendam



Bron: heren 5 architecten. Zie [de website](#) voor meer informatie.

5. Stap: Optopproduct kiezen

Resultaat van deze stap

- **Vooraf aan zet:** Corporatie
- **Samen met:** Bouwer, architect, gemeente e.a.
- **Resultaat:** Van project naar product
- **Duur:** ± 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

5.1 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 corporaties 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.

“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”



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 (> 700 kg per verwerkte m³).
- Gezondheidsvoordelen.

5.2 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 (zie tabel 1).
- **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.

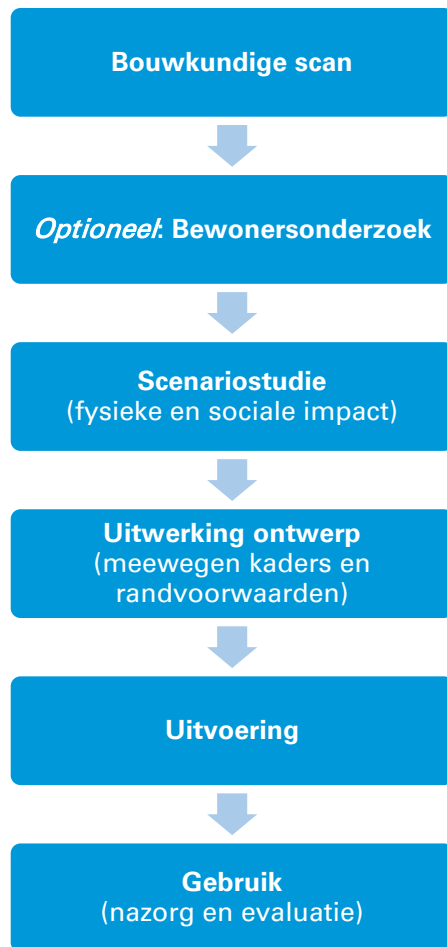
5.3 Output-georiënteerd opdrachtgeverschap

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.

Figuur 10: Veelvoorkomende optop-aanpak bij conceptueel bouwers



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 één 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 verduurzamingsopgaaf. Hieronder een overzicht van de extra aandachtspunten als er wordt gekozen om verduurzaming mee te nemen. Voor al deze extra stappen is primair de corporatie 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 nóg 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 prestatie-afspraken én 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 manier 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 substantiële 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 welstands-aanpassingen.

- **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.

Figuur 11: Osdorp complex 50 en 117, Vlaardingen



Bron: Stec Groep, 2024.

6. Stap: Vergunningstraject

Resultaat van deze stap

- **Vooral aan zet:** Gemeente
- **Samen met:** Corporatie
- **Resultaat:** Omgevingsvergunning
- **Duur:** Minimaal ± 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

6.1 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 urgentiecategorieën 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.

6.2 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 één 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 zie het kader in hoofdstuk 3.

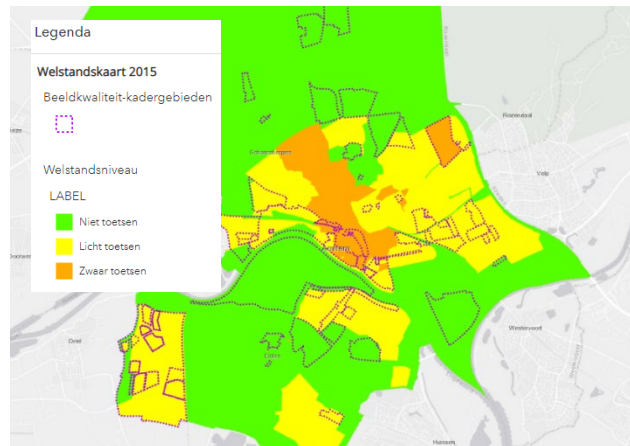
6.3 Welstand als advies benaderen

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 (zie de figuur op de volgende pagina). 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.

Figuur 12: Welstandskaat



Bron: Gemeente Arnhem, 2017. De kaart toont de mate van toetsing op welstand per gebied.

6.4 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 optopprojecten vroegtijdig en vanuit een integrale blik te bespreken.

Zie de handreiking 'Vernieuwde versnelde aanpak' met kansen voor versnelling in de woningbouw van Stec Groep en de figuur hieronder.

Figuur 13: Proces intake- en omgevingstafel



Bron: VNG, 2020 (bewerking Stec Groep).

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.

groep

7. Stap: Uitvoering



Resultaat van deze stap

- **Vooral aan zet:** Bouwer & ontwikkelaar
- **Samen met:** Corporatie
- **Resultaat:** Snelle oplevering
- **Duur:** Minimaal ± 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 corporatie:

- **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 corporatie 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 versnellingstafels](#) 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 Corporaties](#) vanuit verschillende rollen. Dit betreft zowel inhoudelijke (o.a. juridisch, financieel), alsook procesmatige begeleiding.

Figuur 14: Campanulastraat 27-85 in Den Haag voor, tijdens en na cascorenovatie en optoppen



Bron: Studioscheaffer. Opgeleverd in 2018.

Het pand aan de Campunalastraat is opgetopt, gerenoveerd en verduurzaamd. Ook is de plint geactiveerd met privétuinen en voordeuren. In de nieuwe situatie hebben de woningen een oppervlak van circa 45 tot 80 m². Hiervoor zijn bestaande woningen samengevoegd. Met de vierde woonlaag erbij is de netto toevoeging +4 woningen (van 30 naar 34 woningen).



8. Stap: Nazorg

Resultaat van deze stap

- **Vooraf aan zet:** Corporatie
- **Samen met:** Bewoners, buurt, gemeente
- **Resultaat:** Betrokken evaluatie
- **Duur:** ± 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

Corporatie

- **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

Corporatie

- **Uitvoeren:** Evalueer het project na een half jaar tot een jaar met de bewoners. Via de Blue Ocean-methode kan bevestigd worden wat wel of niet bereikt is en wat dit voor toekomstige optop-projecten betekent. Zie ook de figuur op de volgende pagina.

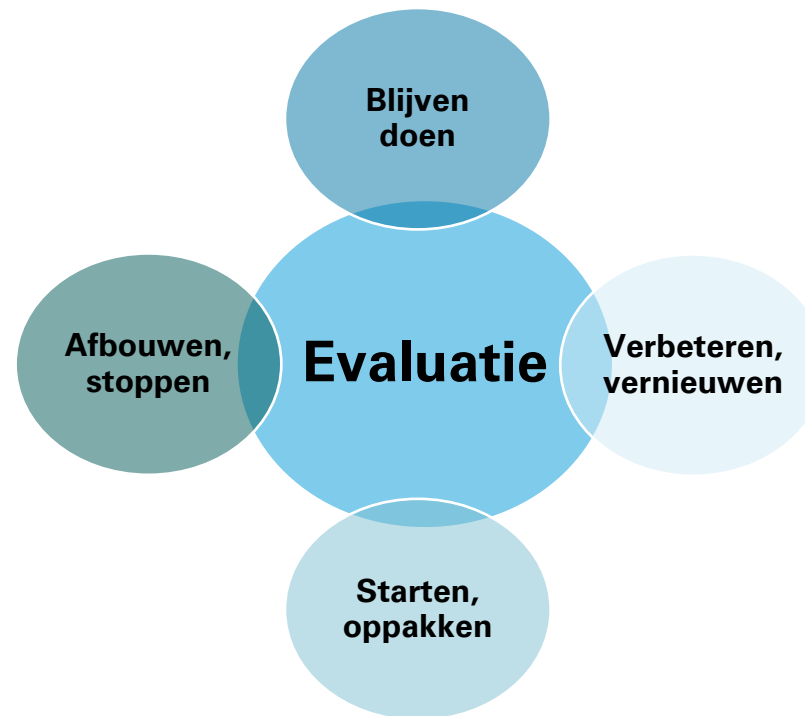
Vier vragen staan hierbij centraal:

- 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?

Figuur 15: Blue Ocean-methode bij evaluatie



Bron: Stec Groep, 2024.

Bijlage A: Overzicht referenties



Samenvatting	Onderwerp	Link
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.	‘Parallele planning woningbouwversnelling – prototype van een nieuwe manier van werken’
	Voorbeeld versnellen woningbouw door parallelle planning in Heerhugowaard.	De Klamp
Stap 1	Onderwerp	Link
Wil & Wens	Tijdschrift uitgebracht door Bouwcampus.	Top Magazine
	Tijdschrift over allerlei onderwerpen gerelateerd aan architectuur en bouwtechniek.	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.	Optop2000
	Boekwerk met meer dan 130 voorbeelden van dakgebruik.	Dakencatalogus
	Onderzoek van KAW naar de potentie van inbreiding.	Stadsscan
	Tool van de gemeente Rotterdam waarin ze 3D toevoegingen kunnen monitoren in de woningbouw-programmering.	‘Bouwen aan Rotterdam’
	Aanpak van de SOR voor toevoegen nieuwe woningen.	beleid van BIG5
	Artikel van Bres advocaten over het al dan niet 70%-toestemmingsvereiste bij optoppen op corporatiebezit.	Bres advocaten
	Bundeling van informatie over de Omgevingswet door VNG.	‘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.	Subsidie circulair bouwen Noord-Holland
	De Vliegende Brigade ondersteunt gemeenten in Zuid-Holland binnen het ruimtelijk domein op het gebied van kennis en capaciteit.	Vliegende brigade
	Subsidie tijdelijk vergroten ambtelijke capaciteit in Noord-Holland-Noord.	Uvr 2021 & Uvr 2023
	Ondersteuning voor Gelderse gemeenten om woningbouwprojecten versneld tot uitvoer te brengen.	Versnellingsteam Woningbouw

Stap 2	Onderwerp	Link
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.	Filmpje
	Voorbeeld participatieproces door Parteon met bewoners in Krommenie. Startpunt van gesprek was verdichting op de locatie.	De Grote- en Kleine Beer complex in Krommenie
	Voorbeeld participatieverordening gemeente Zaanstad.	‘Zaans participatieprotocol’
	Voorbeeld participatieverordening gemeente Almere.	‘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.	Handreiking <u>weerstand tegen flexwonen</u> van Platform31
	Aangenomen wetsvoorstel met wettekst en memorie van toelichting.	Wet versterking participatie op decentraal niveau
	Voorbeeld participatieverordening VNG.	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.	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	Onderwerp	Link
Haalbaarheid	Voorbeeld optopproject Dillenburgh in Leidschendam. Opdrachtgever is Vidomes. Oplevering in 2013.	Dillenburgh
	Raadplegen geldende omgevingsplan via deze website van het Omgevingsloket.	Omgevingsloket
	Aanpak herstructurering corporatiebezit met ecologische waarden als uitgangspunt.	MUWIJ
	Voorbeeld beleidsregel van de gemeente Maastricht met voorwaarden over minimale woonoppervlakten bij nieuwbouwplannen.	Beleidsregel 'Gebiedsgerichte percentages'
	Mini-handreiking verlaging van parkeernormen doorvoeren.	Lagere parkeernorm hanteren
	Voorbeeld parkeerbeleid gemeente Amsterdam.	Adreszoeker
	Interactieve kaart die het autobezit op buurtniveau weergeeft per woningtype om zo te komen tot een passende parkeernorm. Onderzoek van Goudappel.	'passende parkeernorm'
	Voorbeeld Nota Parkeernormen gemeente Velsen. De aanwezigheid van HOV zorgt voor een versoepeling van parkeernormen.	Velsen
	Voorbeeld Nota parkeernormering gemeente 's-Hertogenbosch. Het toepassen van deelmobiliteitsoplossingen zorgt voor een versoepeling van parkeernormen.	'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.	Nijmegen
	Voorbeeld DCF-berekening bij optoppen met en zonder verduurzaming uit rapport Stec Groep (p. 61 & 62).	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.	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.	Woonvisie 2021-2023
	Voorbeeld optopproject Lage land in Rotterdam. Opdrachtgever is Havensteder. Opgeleverd in 2007.	Lage Land
Canonbeleid gemeente Amsterdam. Hierin staat opgenomen dat bij transformatie de gemeente een hogere canon kan vragen.	Amsterdam	
Canonbeleid gemeente Rotterdam. Hierin staat opgenomen dat bij transformatie de gemeente een ontheffingsvergoeding (hogere canon) kan vragen.	Rotterdam	
Voorbeeld stapelings-/hoogtefactor om verdichting via grondprijnsbeleid te stimuleren, gemeente Utrecht.	Gemeente Utrecht	

Stap 4	Onderwerp	Link
<p>Visie en ontwerp</p>	<p>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.</p>	<p>Woonstandaard 3.0</p>
	<p>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.</p>	<p>Architectonisch kader Ruimtelijke kwaliteit bij industriële woningbouw</p>
	<p>Onderzoek van Sputnik dat een programma van eisen neerlegt voor sociale huurwoningen die financieel gezien te bouwen zijn en aanbevelingen maakt voor welke woningtypologieën daar het beste bij horen.</p>	<p>'Goed Wonen in een Betaalbare Woning'</p>
	<p>Artikel van Omgevingsweb over het stellen van welstandscriteria onder de Omgevingswet.</p>	<p>Welstandscriteria over de verschijningsvorm van bouwwerken</p>
	<p>Ontwerpeisen voor het verkrijgen van verschillende certificaten met betrekking tot levensloopbestendige woningen.</p>	<p>Woonkeur / Woonkeur bestaande bouw / Woonkeur pluspakket zorg</p>
	<p>Voorbeeld van optoppen in combinatie met het verbeteren van de uitstraling van het gehele complex.</p>	<p>NH Nieuws</p>
	<p>Korte samenvatting van instrumentarium om doorstroming binnen het corporatiebezit te bevorderen.</p>	<p>'Aanpak voor het bevorderen van doorstroming'</p>
	<p>Uitgebreide bespreking van het instrumentarium om doorstroming binnen het corporatiebezit te bevorderen.</p>	<p>'Gereedschapskist doorstroming'</p>
	<p>Toegankelijkheidseisen volgens de BAT-systematiek. De sterrensystematiek van BAT bestaat uit vijf treden. Waarbij de eerste trede met één 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).</p>	<p>Tool wonen en zorg in balans van BAT (Bouw Advies Toegankelijkheid)</p>
<p>Minimale eisen voor zorggeschikte woningen vanuit het Rijk. In artikel 2.1 en 2.2 bijlage 1 staat het programma van eisen.</p>	<p>Stimuleringsreregeling zorggeschikte woningen</p>	

Stap 5	Onderwerp	Link
Optop-product kiezen	Definitie en pijlers bij toekomstbestendig bouwen.	Toekomstbestendig bouwen
	Uitleg milieukostenindicator.	Milieukostenindicator
	Overzicht van en informatie over de 35 ondertekende regionale woondeals uit 2022 en 2023.	Regionale woondeals
	Convenant ondertekend door provincies Utrecht, Noord-Holland, Zuid-Holland en Flevoland.	Convenant 'Bouwen voor de toekomst'
	Vergelijking woonconcepten van verschillende aanbieders op het gebied van duurzaamheid en circulariteit.	'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.	Nationale Aanpak Biobased Bouwen
	Compacte handreiking circulair slopen en bouwen door provincie Noord-Holland.	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.	Circulaire Deal Secundaire Bouwmaterialen Noord-Holland Noord
	Aanpak gezamenlijke aanbesteding van flexwoningen. Ook toe te passen voor optoppen.	Flexwoningen
	Aanpak gezamenlijke aanbesteding van twaalf corporaties in de regio Haaglanden van 2.000 modulaire nieuwbouwwoningen.	2.000 nieuwbouwwoningen
	Handreiking voor conceptueel bouwen gericht aan corporaties door Aedes.	Handreiking voor conceptueel bouwen en bouwstromens
	Voorbeeld DCF-berekening bij optoppen met en zonder verduurzaming uit rapport Stec Groep (p. 61 & 62).	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.	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.	BIG 5 beleid	
Onderzoek naar belemmeringen en kansen voor beter benutten / verdichten.	Platform31 'Beter benutten bestaande woningbouw'	

Stap 6	Onderwerp	Link
Vergunningstraject	Voorbeeld optopproject in Amsterdam, De Leeuw van Vlaanderen. Opgeleverd in 2013.	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.	‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’
	Uitleg en kritische reflectie van Stec Groep op de Wet versterking regie volkshuisvesting.	Wet versterking regie volkshuisvesting
	Toelichting urgentiecategorieën binnen de Wvrv.	Urgentiecategorieën
	Voorstel voor verbreding van de Wbmgp.	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.	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.	Online Welstandskaart 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.	Welstandsbeleid afschaffen
	Handreiking voor versnellen van de woningbouw opgesteld door Stec Groep voor de provincie Noord-Brabant.	‘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.	TloKB

Stap 7 & 8	Onderwerp	Link
Uitvoering	Onderzoeksrapport naar de gemiddelde doorlooptijd van nieuwbouwprojecten door Stec Groep in opdracht van de NVM.	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.	Regionale versnellingstafels
	Contactgegevens RVO voor Expertteam Woningbouw en Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties.	Expertteam Woningbouw en Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties
	Voorbeeld optopproject op portiekcomplex in Campanulastraat 27-85, Den Haag. Opgeleverd in 2018.	Studioscheaffer
Nazorg	N.v.t.	N.v.t.

Bijlage B: Checklist

Checklist 'altijd doen'

Wil en wens:

- Voorbeelden volgen
- Potentie bepalen
- Strategie en beleid vormgeven

Participatie:

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

Haalbaarheid:

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

Visie en ontwerp:

- Doelgroep bepalen
- Programma van eisen opstellen

Optopproduct kiezen:

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

Vergunningstraject:

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

Uitvoering:

- Tijdig bewoners en buurt informeren
- Koppelkansen integrale aanpak benutten

Nazorg:

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

Notities:

Bijlage C: Aanpasbaarheidsscan

De Leeuw van Vlaanderen, Amsterdam
24 woningen toegevoegd, 72 gerenoveerd
Foto: heren 5 architecten



Tabel 2: Aanpasbaarheidsscan wooncomplexen

Indicator	Toelichting
Volkshuisvestelijke waarde	<ul style="list-style-type: none"> • Volkshuisvestelijke doelstellingen, afspraken quota verhuur/verkoop • Woningmarkt, marktmatch, demografische ontwikkeling
Financieel kader	<ul style="list-style-type: none"> • Financiële doelstelling, bedrijfswaarde • Boekwaarde • Geraamde investeringen • Ontwikkeling woningaanbod, maximale huur en verkoopwaarde • Projectrisico's
Oorspronkelijk ruimtelijk ontwerp	<ul style="list-style-type: none"> • Regio, positie en aantakking, voorzieningen • Stedenbouwkundig ontwerp, aansluiting randen • Bebouwingsveld <ol style="list-style-type: none"> a. Ensemble, kansen voor herprogramming b. Oriëntatie, bezonning • Casco bouwblok <ol style="list-style-type: none"> a. Bruikbaarheid plint, hoogte en aantakking maaiveld b. Bruikbaarheid kap c. Maatvoering van het portiek • Casco woningen <ol style="list-style-type: none"> a. Beukmaten, de diepte en hoogte van de woning b. Schachten, stijg- en standleidingen

	<ul style="list-style-type: none"> c. Mogelijkheden aanvullende schachten • Buitenruimtes
Bouwkundige- en bouwfysische staat	<ul style="list-style-type: none"> • Constructief, fundering, vloervelden, bouwmuren • Geluid, zware noodzakelijke maatregelen • Vocht • Energie, energielabel • Infrastructuur en installaties (asbest)
Cultuurhistorische waarde	<ul style="list-style-type: none"> • Stedenbouwkundig • Bebouwingsveld • Architectuur • Woningtype • Bouwtechniek
Participatie	<ul style="list-style-type: none"> • Huidige bewoners • Nieuwe doelgroepen
Kansen voor ontwikkelend beheer	<ul style="list-style-type: none"> • Meerjarige onderhoudsplanung 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 D: Wordt verwacht



Tabel 3: Verwachte onderzoeken en publicaties

Onderwerp	Toelichting	Verantwoordelijke	Wanneer verwacht
Verkenning naar de toepassing van Bbl	In het Bbl (Besluit Bouwwerken Leefomgeving) staan regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken.	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties	April 2024
Landelijke Aanpak Optoppen	Bestuurlijke afspraken rondom optoppen voor een gedragen aanpak bij gemeenten met optoppotentieel.	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties	April 2024
Kennisplatform optoppen	Een gemeenschappelijk kennisplatform rondom optoppen via www.volkshuisvestingnederland.nl	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Aedes, provincie Zuid-Holland e.a.	2024
Handreiking erfpacht	Handreiking met inzicht in de erfpachtprocedures en -voorwaarden op optoppen, inclusief een stappenplan	Provincie Zuid-Holland in samenwerking met Creative City Solutions	Q2 2024
Handreiking flora en fauna	Handreiking met uitgangspunten bij flora- en faunaonderzoek om natuurbeschermingsaspecten in kaart te brengen, inclusief een overzicht van juridische eisen.	Provincie Zuid-Holland in samenwerking met Creative City Solutions	Q2 2024
Handreiking technische behoeften	Handreiking met richtlijnen om de mogelijkheden voor optoppen per bouwtype (bouwjaar) te kunnen bepalen in een vroeg stadium.	Provincie Zuid-Holland in samenwerking met Creative City Solutions	Q2 2024
Handboek Praktijk	Handboek met praktische stappenplan voor het omgaan met verschillende belemmeringen die spelen bij optoppen, gebaseerd op een praktijkcasus in Rotterdam.	Provincie Zuid-Holland in samenwerking met VORM e.a.	Q4 2024
Optoppotentie viewer	Openbare viewer. Per gebouw staat de potentie voor optoppen met een aantal indicatoren.	Provincie Zuid-Holland in samenwerking met Smits Vastgoedzorg e.a.	Q2 2024

Onderwerp	Toelichting	Verantwoordelijke	Wanneer verwacht
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.	Provincie Zuid-Holland in samenwerking met TopUp e.a..	Q2 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.	Provincie Zuid-Holland	Mei 2024
Augmented Reality programma optoppen	Met een VR-bril door de wijk om te zien hoe optoppen op uw complex eruit ziet.	Hogeschool Utrecht, provincie Zuid-Holland	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 corporaties uitgevoerd door twee externe partijen. Fase 2: Start van de tweede tranche quickscans voor bij verwachting vijf tot zeven duo's.	Provincie Zuid Holland	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.	Provincie Gelderland	Start juni 2024
Duogesprekken Gelderland	Provincie Gelderland gaat in gesprek met gemeenten en corporaties om pilots optoppen op te starten	Provincie Gelderland	Midden 2024
Duogesprekken Utrecht	Provincie Utrecht gaat in gesprek met gemeenten en corporaties om pilots optoppen op te starten	Provincie Utrecht	Q2 2024
Financiële doorrekening optoppen	Inzichten in de financiële haalbaarheid van recente optopprojecten in de planfase.	Provincie Zuid-Holland	Nader te bepalen
Kaart met voorbeeldprojecten	Kaart van de SOR met alle big 5 projecten.	SOR	Nader te bepalen

Colofon

Datum: 2 april 2024

Projectnummer: 23.395

Opdrachtgever: Aedes met samenwerkende provincies

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

vereniging van
woningcorporaties



provincie
Zuid-Holland

provincie
Gelderland

Provincie
Noord-Holland

Provincie Noord-Brabant

PROVINCIE UTRECHT