

stec
groep

Handreiking optoppen 2.0: eerste update

Geactualiseerde hulp bij gestandaardiseerd optoppen
voor gemeenten en corporaties

2025

vereniging van
woningcorporaties



provincie
Zuid-Holland

Provincie Noord-Brabant

PROVINCIE UTRECHT

Inhoudsopgave

Optoppen: het moment is nu!

Naar de TOP in 8 stappen

1. Stap: Wil en wens

- 1.1 Volg voorbeelden
- 1.2 Bepaal de potentie
- 1.3 Strategie en beleid vormgeven

2. Doorlopend: Participatie

- 2.1 Creëer draagvlak onder bewoners
- 2.2 Volg de participatieverordening op
- 2.3 Betrek relevante partijen in proces

3. Stap: Haalbaarheid

- 3.1 Planologisch-juridisch
- 3.2 Bouwtechnisch
- 3.3 Financieel
- 3.4 Organisatorisch

4. Stap: Visie en ontwerp

- 4.1 Doelgroep bepalen
- 4.2 Programma van eisen opstellen
- 4.3 Samenwerken met opdrachtnemer

3 5. Stap: Optopproduct kiezen 26

- 5.1 Toekomstbestendig bouwen 27
- 5.2 Verschillende offertes aanvragen 28
- 5.3 Output-georiënteerd opdrachtgeverschap 28

5

6 6. Stap: Vergunningsfase 31

- 6.1 Sturen op doelgroepen bij woningtoewijzing 32
- 6.2 Passende parkeernorm 32
- 6.3 Welstand als advies benaderen 33
- 6.4 Versnelde procedure omgevingsvergunning 33

7

7

8

9

10 7. Stap: Uitvoering 34

- 7.1 Tijdig bewoners en buurt informeren 35
- 7.2 Koppelkansen integrale aanpak benutten 35

10

11

12 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 40

13

15

15

18

Bijlage A: Overzicht referenties 41

19 Bijlage B: Checklist 53

20

20

24

Bijlage C: Aanpasbaarheidsscan 55

Optoppen: het moment is nu!

Sinds april 2024 ondersteunen we partijen bij het optoppen van woningen via de 'Handreiking Optoppen 1.0'. Sinds die eerste handreiking is er veel gebeurd. De belangstelling voor optoppen is sterk gegroeid bij overheden, corporaties, marktpartijen, VVE's, kennispartijen en bij woningzoekenden. De eerste woningen met een gestandaardiseerde aanpak zijn inmiddels het dak op gehesen en optoppen-aanplakken-uitplinten (verder te noemen als optoppen) wordt steeds meer gecombineerd met duurzame woning-, leefbaarheids- en wijkverbetering. Het momentum van optoppen is nu, blijkt uit recente ontwikkelingen, zeker gezien de wachtlijsten voor sociale huurwoningen steeds verder oplopen.

Provincies als grote aanjagers om optoppen te stimuleren

Met name provincie Zuid-Holland, Gelderland, Noord-Holland en Utrecht zetten optoppen nadrukkelijk op de agenda. Ze hanteren meerdere manieren om de opschaling van optoppen, waar mogelijk, te bevorderen. Denk aan kennisdeling door middel van deze handreiking voor corporaties en gemeenten te updaten en ook het faciliteren van een handreiking optoppen gericht op VVE's. Bovendien is onlangs een handreiking gepubliceerd met handvatten voor gemeenten om flexibelere parkeernormen aan te houden. Dit om het beter benutten van de bestaande woningvoorraad mogelijk te maken. Verder zijn er andere rapporten verschenen die specifieke uitdagingen rondom optoppen uitvoerig bespreken. Zo is er een handboek over flora & fauna, technische richtlijnen en overwegingen, belemmeringen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), constructie en fundering & erfpacht. Het delen van kennis draagt bij om optopkansen te vermenigvuldigen. Deze kennisdeling wordt voortgezet met onder andere het opstarten van een onderzoek naar Gebouwfamilies (juni 2025) met als doel om tot meer standaardisatie in bouwconcepten te komen. Daarnaast bevorderen de

provincies versnelling van juridisch-planologische procedures aan de hand van Bouwstromen en Hackatons parallel plannen. Praktische en financiële ondersteuning voor gemeenten en corporaties gebeurt via verschillende subsidies waaronder de Vliegende Brigade (Zuid-Holland), Versnellingsteam Woningbouw (Gelderland), Circulair Bouwen (Noord-Holland) en Versnelling Woningbouw (Utrecht). Zie paragraaf 3.3 voor een compleet overzicht van mogelijke subsidies voor optopprojecten.

Landelijke aanpak voor optoppen

In samenwerking met de provincie Zuid-Holland, Aedes en de Bouwcampus is de landelijke aanpak optoppen ontwikkeld. Hierin bundelen overheden, woningcorporaties en marktpartijen hun krachten om via optoppen meer woningen te realiseren. De aanpak bestaat uit een gezamenlijk kennisplatform, gebiedsbreed optoppen in pilotgemeenten en duovorming van corporaties en gemeenten. Het ministerie van VROM is ook bezig met de doorontwikkeling van een potentiescan voor heel Nederland om kansrijke gebieden te identificeren. Optoppen draagt niet alleen bij aan woningbouw, maar versterkt ook bestaande gebieden – bijvoorbeeld door verduurzaming, het tegengaan van leegstand en het vergroten van draagvlak voor (collectieve) voorzieningen. Onderzoek van Stec Groep voor de Woontop toont de grote potentie om te verdichten in de 20 stedelijke focusgebieden van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. Het Rijk ondersteunt optoppen ook financieel: via de SFT-regeling (€14.000 per woning) en de Realisatiestimulans (€7.000 per woning). Door landelijke en provinciale subsidies te stapelen wordt de businesscase haalbaarder. Op deze manier kan optoppen zorgen voor financieel en maatschappelijk rendement!

Doorpakken met steeds meer pilotgemeenten en duo-aanpak

Vanuit de landelijke aanpak zijn er zeven pilotgemeenten die kansen voor gebiedsgericht optoppen willen verzilveren. De gemeente Ede, Arnhem, Eindhoven, Leeuwarden, Rotterdam, Den Haag en Zoetermeer doen waardevolle ervaringen op met grootschalig optoppen. Provincie Gelderland en Zuid-Holland ondersteunen hierbij door datascans te vergoeden en de vorming van toegewezen duo's gemeenten en corporaties te stimuleren. Opgeteld zijn er al bijna 20 duo's gevormd in beide provincies! Ook provincie

Utrecht is hiermee aan de slag. Een duo-aanpak zet samenwerking in een actiestand en zorgt voor gemeenschappelijk draagvlak om optoppen verder te brengen. De inzet van de door de provincie gefinancierde optopregisseurs, in Rotterdam en Zoetermeer, helpt ook om een intern gedragen afweging te maken en obstakels in het beleid te verminderen. Door als gemeente een integrale strategie voor beter benutten ingrepen vorm te geven zullen nog meer optopprojecten doorgang vinden. Zowel van corporaties als van VVE's.

Van project naar programma: intentieovereenkomst optoppen

Het blijft daarbij niet enkel bij ambities en goede bedoelingen. Zo heeft de gemeente Zoetermeer zelfs een intentieovereenkomst getekend met de drie corporaties De Goede Woning, Stedelink en Vidomes in februari 2025. In deze overeenkomst is vastgelegd hoe ze in 10 tot 15 jaar 400 tot 700 extra woningen gaan realiseren via optoppen, aanplakken en uitplinten. Eind 2025 zal Vidomes bijvoorbeeld 67 nieuwe woningen toevoegen aan de voorraad waarvan 22 woningen door optoppen en 45 woningen door aanplakken. Recent heeft Vivare ook een convenant met provincie Gelderland ondertekend om werk te maken van zijwaarts aanplakken: de hoekwoningenaanpak. Deze voorbeelden laten zien dat schaalvergroting mogelijk is door samenwerking en standaardisatie. En er zijn nog meer voorbeelden die helpen om van idee tot convenant naar uitvoeringsplan en uiteindelijk realisatie te komen. Hierdoor verschuift optoppen steeds vaker van een los project naar een volwaardig programma!

Er is nog genoeg te doen maar de praktijk laat zien: het kan wel!

Bij het opstellen van de handreiking optoppen 1.0 was de vaak gehoorde vraag nog vooral: is optoppen haalbaar en daarmee een geschikt alternatief? Inmiddels kunnen we die vraag volmondig met 'ja!' beantwoorden. De vraag die nu vooral voorligt is: en hoe doen we dat dan op een zo goed mogelijke manier? En vervolgens: hoe zorgen we dat we zowel nieuwe woningen toevoegen als ook de kwaliteit van wonen en leefbaarheid vergroten? Gelukkig is er inmiddels al veel praktijkervaring opgedaan. Deze ervaringen delen we graag in deze handreiking optoppen 2.0. Want optoppen is – onder de juiste omstandigheden en voorwaarden - een meer dan geschikt alternatief voor nieuwbouw. Het is in potentie daarbij een aanjager voor brede gebiedsaanpakken.

“Ik ben een realist. Eerst dacht ik: dat moet je niet willen, want het is te veel gedoe. Nadat het gelukt was zei ik: jullie hebben mij allemaal verrast. Heel veel is mogelijk als je niet vast blijft houden aan de beperkingen”

Bron: Medewerker van Intermaris over de renovatie, waaronder uitplinten en verduurzamen, van D' Rode Garrels in Purmerend (zie paragraaf 7.2).

Scan de QR-Code om Handreiking 1.0 te lezen.



Van pilot naar praktijk: tijd voor een update

Het afgelopen jaar is veel kennis en ervaring opgedaan. Tijd dus voor een update! Deze handreiking optoppen 2.0 richt zich meer op de praktijk. Nieuwe onderzoeken, tools en leerpunten uit de praktijk zijn toegevoegd en vooral de meest actuele voorbeelden worden gedeeld.

Optoppen betekent voortbouwen op wat er al is. De handreiking 2.0 doet dat ook: bestaande kennis blijft behouden en wordt 'opgetopt' met nieuwe inzichten. Herkenbaar aan dit icoon in de kantlijn ->



Naar de TOP in 8 stappen

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:

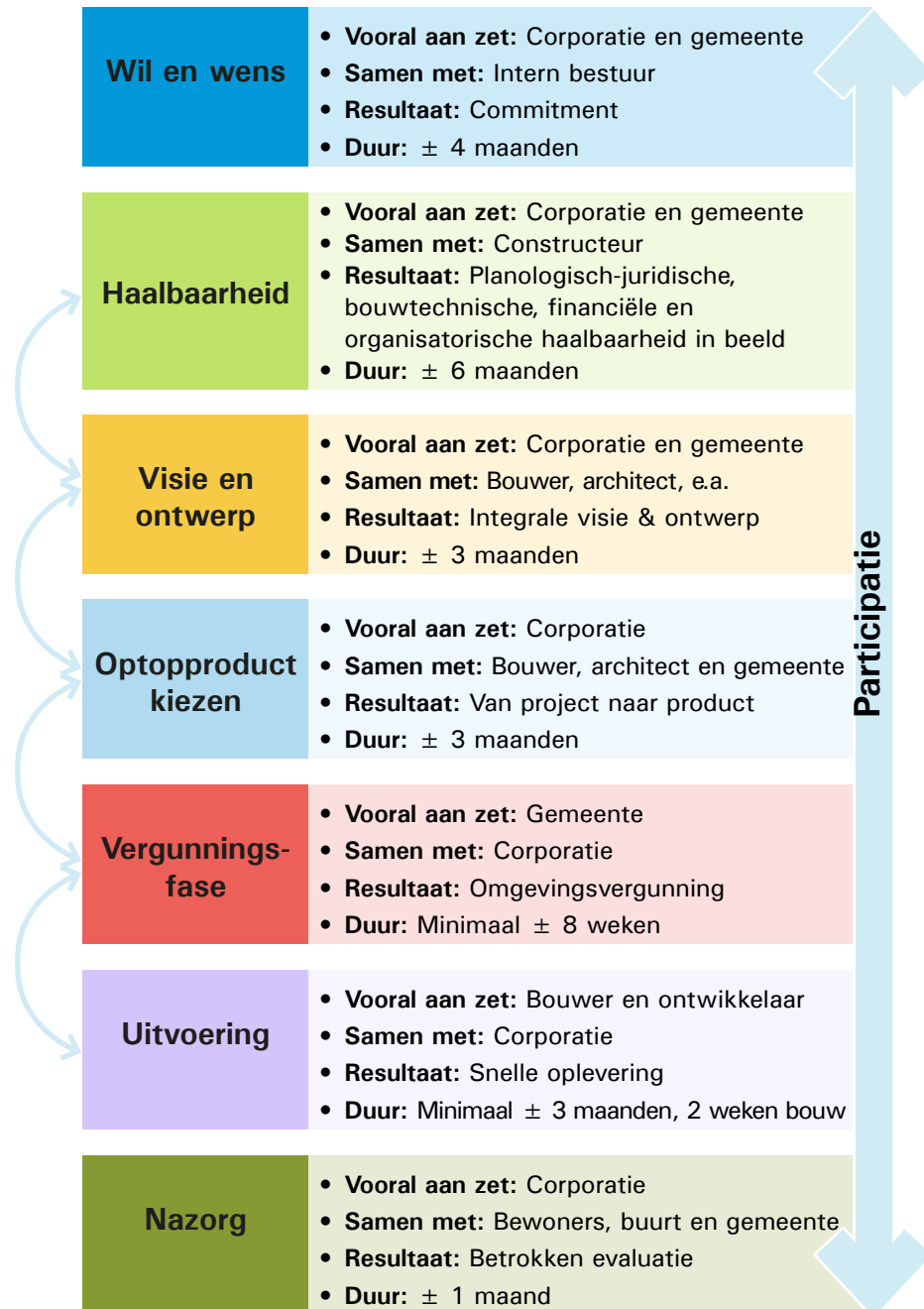
- [Wil en wens](#) (hoofdstuk 1);
- [Participatie](#) (hoofdstuk 2);
- [Haalbaarheid](#) (hoofdstuk 3);
- [Visie en ontwerp](#) (hoofdstuk 4);
- [Optopproduct kiezen](#) (hoofdstuk 5);
- [Vergunningsfase](#) (hoofdstuk 6);
- [Uitvoering](#) (hoofdstuk 7);
- [Nazorg](#) (hoofdstuk 8).

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 uitbested worden. We categoriseren daarom de volgende typen acties:

- Raadplegen;
- Uitvoeren;
- Uitbesteden;
- In positie brengen.

In de bijlagen staat de achtergrondinformatie van de gehanteerde linkjes, een checklist per stap en de aanpasbaarheidsscan.



1. Stap: Wil en wens

Locatie: Dudokhaken, Amsterdam

Ingrep: Transformatie bestaand woongebouw

Resultaat: Verduurzaming, entreeverbetering en 27 optopwoningen erbij

Ontwerp: Vanschagen Architecten

Resultaat van deze stap

- **Vooraf aan zet:** Corporatie en gemeente
- **Samen met:** Intern bestuur
- **Resultaat:** Commitment
- **Duur:** Zo lang als nodig is (doorgaans ca. 4 maanden)



Leerpunt uit de praktijk: wees proactief!

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. Energie aan de voorkant is essentieel om een project te laten slagen:

- Betrek de interne organisatie, van zowel corporatie als gemeente (ga naar 2.3).
- Verken potentiële doelgroepen (ga naar 4.1).
- Participeer (ga naar hoofdstuk 2).
- Stel een passend programma van eisen op (zie hoofdstuk 4).
- Kies een product: conceptueel of modulair (zie hoofdstuk 5).



Opgedaan in de praktijk:

- Wees als gemeenten proactief met het vormen van een visie op verdichten en toets niet enkel passief op initiatieven.
- Meedenken, meehelpen en samen organiseren met corporaties is daarbij essentieel.

Wil en wens'- Altijd doen

In dit hoofdstuk lichten we toe hoe 'wil en wens' in de praktijk werkt. Dit doen we aan de hand van drie activiteiten die altijd zouden moeten worden opgepakt:

1. Volg voorbeelden – velen gingen u voor
2. Bepaal de potentie – laaghangend fruit en meters maken
3. Geef strategie en beleid vorm – wees proactief

1.1 Volg voorbeelden

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. [Volkshuisvesting Nederland](#) heeft een websitepagina met praktijkervaringen en voorbeelden over optoppen. 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. Platform31 en Aedes organiseren elk half jaar dergelijke excursies.

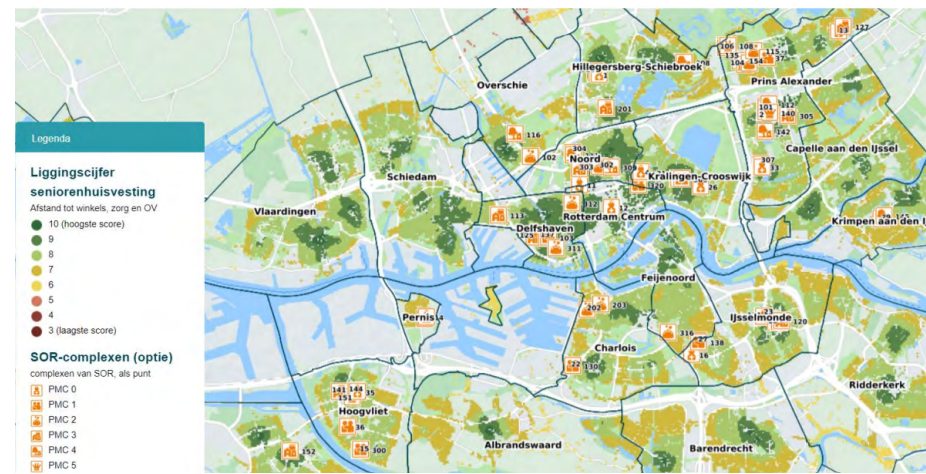


1.2 Bepaal de potentie

Corporatie

- **Uitvoeren:** Scan het bestaand bezit door onderzoeks-, advies-, architecten- of ingenieursbureaus. Breng in ieder geval in kaart: eigendom (gespikkeld of volledig), bouwjaar, afstand tot voorzieningen, parkeerdruk en veerkracht. Het gezamenlijk bespreken van deze resultaten met gemeenten draagt bij aan het vormen van een integrale aanpak.

Figuur 1: Marktmonitor SOR



Bron: Stichting Ouderenorganisatie Rotterdam (SOR), 2023.



OVERWEEG: Provincie

- **Uitbesteden:** Maak kwantitatief de potentie voor optoppen inzichtelijk door middel van een datascan (te vergoeden). Onderscheid in potentie inclusief en exclusief verduurzaming van het bestaande pand is belangrijk. Zoals de kansenkaart van provincie Gelderland of de Beter Benutten Scan van de provincie Noord-Brabant. Deze scan biedt een startpunt voor een gesprek met gemeenten en corporaties. Ook kan dit een basis vormen voor een provinciale visie of actieprogramma. Daarmee neemt de provincie actief de rol in als procesaanjager en -versneller.



OVERWEEG: Gemeente

- **Uitbesteden:** Maak kwantitatief de potentie voor optoppen inzichtelijk, zoals de kansenkaart van gemeente Amsterdam, met en zonder verduurzaming samen met corporaties. Eveneens is er potentie voor optoppen bij VVE's en bovenop garageboxen en parkeerterreinen.
- **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. Aanvullende werkzaamheden in het bestaande pand vereist wel 70% toestemming (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 uitplinten hier onderdeel van uit.

Gemeente

- **Uitvoeren:** Opstellen lokaal volkshuisvestingsprogramma met aandacht voor het beter benutten van de bestaande voorraad in lijn met de Wet Versterkte Regie Volkshuisvesting.
- **Uitvoeren:** Integrale visie op optoppen vanuit een 'ja, mits-principe' als insteek vanuit de Omgevingswet. 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).



Ervaringen van een Optopregisseur

Gemeente Rotterdam heeft een optopregisseur¹ aangesteld om woningproductie via optoppen te stimuleren. De regisseur werkt met een multidisciplinair team van o.a. stedenbouw, mobiliteit, planeconomie en grondzaken. Samen pakken zij belemmeringen in beleid aan en stroomlijnen het proces voor optopinitiatieven.

Ze verbeteren werkwijzen binnen de organisatie zodat optoppen na drie jaar regulier onderdeel van beleid en uitvoering is.

Enkele **praktische tips** van de optopregisseur:

- **Praat met initiatiefnemers:** om hun knelpunten en behoeften te begrijpen.
- **Begrijp eerst het beleid:** optoppen lijkt simpel, maar er komt van alles bij kijken: duik in bestaande regels om te snappen waar ruimte zit voor verandering.
- **Stel een breed team samen:** betrek alle relevante afdelingen en kies mensen die kritisch durven zijn op eigen beleid.
- **Zoek naar 'positieve escalatie':** schakel sneller op naar hogere niveaus binnen de organisatie om beweging te creëren.
- **Zorg voor bestuurlijke rugdekking:** draagvlak vanuit het bestuur opent deuren en versnelt besluitvorming.



¹*LG Architecten fungeren als optopregisseur in Zoetermeer

2. Doorlopend: Participatie

Resultaat van deze stap

- **Vooraf aan zet:** Corporatie en gemeente
- **Samen met:** Bewoners, buurt en huurdersorganisatie
- **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 vraagt daarmee om wederzijdse betrokkenheid. De manier en het moment waarop participatie ingericht wordt is projectafhankelijk. Verschillende participatiestrategieën zijn daarbij te onderscheiden, denk aan:

- informeren;
- consulteren;
- coproduceren.

Zie de link naar de participatiewijzer in paragraaf 2.2 voor het overzicht. Ten slotte is participatie onder de Omgevingswet nog belangrijker geworden. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning moet een initiatiefnemer aangeven hoe de participatie is gedaan en wat de resultaten daarvan zijn.



‘Participatie’ - Altijd doen

In dit hoofdstuk lichten we toe hoe ‘participatie’ in de praktijk werkt. Dit doen we aan de hand van drie activiteiten die altijd zouden moeten worden opgepakt:

- Creëer draagvlak onder bewoners
- Volg de verordening burgerparticipatie op
- Betrek relevante partijen in proces

2.1 Creëer draagvlak onder bewoners

Corporatie

- **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 zijn niet de enigen die hiermee te maken krijgen. Een belangrijke les uit de praktijk: vermijd grote bewonersbijeenkomsten. Kies liever voor kleinschalige tafelsessies (4 à 5 personen) met een expert aan tafel, zoals een aannemer of corporatiemedewerker. Dit leidt tot meer vertrouwen en een constructiever gesprek.
- **Uitvoeren:** Maak de zittende bewoners duidelijk wat de consequenties zijn van de verbouwing. Leg hierbij ook de nadruk op de potentiële voordelen (ook wel ‘wisselgeld’ genoemd), bijvoorbeeld: het realiseren dan wel verbeteren van de lift of verduurzaming wat zorgt voor een lagere energierekening. Overleg met bewoners over hun behoeften, maar wees transparant waarop ze wel en geen invloed hebben.
- **Uitvoeren:** 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 Volg de participatieverordening op

Corporatie

- **Uitvoeren:** Opvolgen gemeentelijke participatieverordening voor omgang met omwonenden. Zo heeft gemeente Rotterdam haar participatiebeleid vastgelegd in de ‘participatienota Omgevingswet’.



- **Raadplegen:** Ruimtelijke ontwikkelingen stuiten vaak op weerstand van de omgeving. Platform31 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: Volgens 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. Deze aanpak wordt vervolgens opgenomen in het Omgevingsplan.

2.3 Betrek relevante partijen in proces

Corporatie

- **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 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 multifunctioneel dak heeft. Bezoek is mogelijk ter inspiratie!

- **Raadplegen:** Verdichten, waaronder optoppen, vereist een integrale aanpak en gaat verder dan alleen woningen toevoegen. Zet daarom in op 'wijkbewust verdichten'. Zie het voorbeeld van Eigen Haard in de Kolenkitbuurt.

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 heeft van deze serious game 'Buurthelden' een instructievideo gemaakt.



Figuur 2: Serious game 'Buurthelden' in de praktijk



Bron: Stadszaken, 2024.

3. Stap: Haalbaarheid

Locatie: Dillenburgh, Leidschendam

Ingrep: Transformatie bestaand woongebouw

Resultaat: 71 woningen gerenoveerd en 69 woningen toegevoegd

Ontwerp: Heren 5 Architecten

Resultaat van deze stap

- **Vooraf aan zet:** Corporatie en gemeente
- **Samen met:** Constructeur
- **Resultaat:** Planologisch-juridische, bouwtechnische, financiële en organisatorische haalbaarheid in beeld
- **Duur:** ± 6 maanden



Haalbaarheid: benut alle goed doordachte analyses, scans en kennis van professionals optimaal

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 haalbaarheids- en impactonderzoeken uit te voeren. Quickscans die door verschillende adviesbureaus, bouwers, ontwerpers, architecten en ingenieurs worden aangeboden, scannen op verschillende type haalbaarheidsaspecten. Door deze scans strategisch vroeg en slim in te zetten heeft u snel inzicht in knelpunten en vooral ook in (koppel)kansen en hotspots. Belangrijk is bovendien te taxeren in hoeverre uw (gehele) interne organisatie klaar is om op te toppen.



'Haalbaarheid' - Altijd doen

In dit hoofdstuk lichten we toe hoe 'haalbaarheid' in de praktijk werkt. Dit doen we aan de hand van vier activiteiten die altijd zouden moeten worden opgepakt:

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



3.1 Planologisch-juridisch

Corporatie

- **Uitbesteden:** Schakel begeleiding in bij optopprojecten waarbij sprake is van gespikkeld eigendom. Bijvoorbeeld het optopcollectief als één van de vijf optopcoalities.
- **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.
- **In positie brengen:** betrek welstandscommissie vroeg in het proces als de overweging wordt gemaakt om het advies als leidraad op te volgen. Dit is echter niet verplicht onder de Omgevingswet (zie paragraaf 6.3).








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 in tabel 1). Verder staat in het kader op de volgende pagina suggesties om te komen tot een passende parkeernorm bij optoppen. Zie ook het artikel van Platform31 voor planologisch-juridische aanbevelingen.
- **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.
- **Uitvoeren:** Ga slim om met parkeernormen. Een bredere kijk op mobiliteit en creatief omgaan met bestaande parkeervoorzieningen zorgt ervoor dat de komst van nieuwe woningen niet tegen wordt gehouden door starre parkeernormen. Zie ook kadertekst op de volgende pagina over het hanteren van een passende parkeernorm.



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 dé bottleneck. 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 adressen waar geen parkeervergunning 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.
- 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. In gemeente Rotterdam is er een nieuwe beleidsregel over parkeernormen met een korting op autoparkeereis als deelauto's beschikbaar zijn en afwijking van de autoparkeereis bij flexwoningen of optoppingen.
- Provincie Zuid-Holland & Utrecht hebben in samenwerking met Platform31 en Aedes de handreiking voor parkeren bij optoppen gepubliceerd. Hierin staan tips over optimale benutting van parkeerregulering, een datagedreven parkeeropgave en (dubbel)gebruik van bestaande parkeer- en verkeersruimte. Dit rapport helpt om het gesprek te voeren over passend parkeerbeleid. Hierover is ook een webinar geweest met voorbeelden van creatieve parkeeroplossingen. Provincie Noord-Holland heeft hierover een factsheet gemaakt.



3.2 Bouwtechnisch

Corporatie

- **Uitbesteden:** Constructeur inschakelen voor (archieff)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).
- **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. Benut hiervoor het rapport van Nieman over de belemmeringen van het Bbl specifiek voor optoppen. 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. Lees in het rapport van Creative City Solutions meer over technische richtlijnen en overwegingen en constructie en fundering bij het optoppen van appartementencomplexen.

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.

3.3 Financieel

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 & 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.

“Optoppen is goedkoper dan nieuwbouw omdat corporaties geen grond hoeven aan te kopen en veel van de infrastructuur al is aangelegd. Daarnaast kunnen woningen relatief sneller worden gerealiseerd en komt onderhoud soms te vervallen”



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. Meer financiële aandachtspunten in het artikel van Platform31.

In gesprek met ervaringsdeskundigen

Stec Groep heeft gesproken met verschillende corporaties die momenteel werken aan optopprojecten. Al met al hanteren ze verschillende strategieën in het proces, de activiteiten en de uitvoering. De ene corporatie gaat alleen optoppen, terwijl de andere corporatie een gecombineerde aanpak toepast (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. Dit zijn ingrepen in de bestaande woning en vergen daarom 70% instemming van bewoners. Een volledige cascoverbouwing is echter niet per se kostenvoordelig.
- Anderzijds is, als eigenaar van het dak, er geen 70% toestemming nodig wanneer sec optoppen de activiteit is. Voordeel is een versneld proces met bewoners door het ontbreken van de inspraakmogelijkheid.
- Het kan slim zijn om het traject voor optoppen en verduurzamen los te



koppelen zodat het ene proces met instemming (verduurzaming) het andere proces zonder instemming (optoppen) niet hindert.

- Bekijk optoppen als een businesscase voor nieuwbouw, waarbij de kosten voor optopwoningen lager zijn dan voor reguliere nieuwbouw.
- Reken de kosten van verduurzaming of het realiseren van een lift over het hele gebouw niet alleen over de nieuwe woningen. Immers ervaren alle bewoners hiervan de baten.
- Benut de verschillende interne budgetten en externe subsidies optimaal. Zo is er geld voor betaalbare woningbouw, maar ook voor verduurzaming, het inhuren van expertise en het realiseren van woningen die zorggeschikt of biobased zijn dan wel gedeeltelijk toegewezen worden aan statushouders. Zie tabel 2 voor een overzicht van subsidies.
- 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, kwaliteitstandaard 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.
- Profiteer van het momentum en de investeringen bij grote herontwikkelingsprojecten door op te toppen. Hierdoor is optoppen geen aparte handeling en kunnen kosten, zoals aanpassing van de openbare ruimte en procedures, in een overkoepelend proces worden meegenomen.
- Kijk verder dan alleen financieel rendement. Optoppen draagt aan de hand van verduurzaming, gevelrenovatie, toegankelijk maken en gemeenschappelijke voorzieningen bij aan maatschappelijk rendement. Zo besparen gemeenten op kosten voor Wmo als meer flats een lift hebben.



Overwegen te doen

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

- Optopprojecten vrijstellen van leges
- Canon niet verhogen bij erfpachtconstructies
- Geen additionele grondprijs vragen
- Maak gebruik van subsidies



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. Zo rekent gemeente Bergen geen leges voor woningsplitsen om te zorgen voor meer betaalbare woningen voor senioren en starters.



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 bebouwingswijziging. De gemeente Rotterdam is aan het onderzoeken hoe ze hierdoor optoppen kunnen stimuleren. Zie hierbij ook het handboek Erfpachtbeleid van Creative City Solutions.



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 juridisch mogelijk bij erfpacht of als in het uitgiftecontract of de koopovereenkomst aanvullende voorwaarden staan voor functiewijziging of verdichting. Verder kan een gemeente werken met een stapelingsfactor in het grondbeleid. Zo stimuleert de gemeente Heemskerk verdichting bij



nieuwbouw in haar Nota Grondprijsbeleid 2023-2026. 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. 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.

OVERWEEG: Maak gebruik van subsidies

- **Raadplegen / uitvoeren:** Overweeg het Rijk of de Provincie te raadplegen over de voorwaarden van de beschikbare subsidies voor optoppen. Verken ook de mogelijkheden om verschillende subsidies te stapelen. Vraag subsidie aan als de businesscase haalbaarder wordt. Zie bijdragen in tabel 2.



Tabel 2: Overzicht van subsidies voor optopprojecten

Financier	Naam subsidie	Bijdrage
Rijksoverheid	(1) <u>SFT-regeling</u> (2) <u>Realisatiestimulans</u> (3) <u>SZGW-regeling</u>	*€14.000 per woning *€7.000 per woning *Tot €17.500 per woning
Provincie Zuid-Holland	(1) <u>Vliegende Brigade</u> (2) <u>Houtbouw</u> (3) <u>Knelpuntenpot</u>	*Externe expertise *6.000 per woning *6.000 per woning
Provincie Noord-Holland	(1) <u>Circulair bouwen</u> (2) <u>Flexibele schil</u>	*Max 40% van SK ² *Extra capaciteit
Provincie Gelderland	<u>Versnellingsteam Woningbouw</u>	*Externe expertise
Provincie Utrecht	<u>Versnelling Woningbouw</u>	*Maatwerk

²SK = subsidiabele kosten



3.4 Organisatorisch

Gemeente

- **Uitvoeren:** Implementeer de breed gedragen visie over optoppen in de organisatie. Wijs interne kartrekkers aan om eigenaarschap en energie op het thema te behouden. Zorg voor terugkerende vergaderingen om de voortgang van initiatieven te bespreken.
- **Uitvoeren:** Leg de ambitie voor optoppen vast in kwantitatieve en kwalitatieve doelen. Dit kan in de prestatieafspraken of in een intentieovereenkomst. Zorg ervoor dat voldoende capaciteit wordt gereserveerd om deze ambitie te kunnen waarmaken.
- **Raadplegen:** Hanteer de Quick Scan van Pacto samen met initiatiefnemers om te beoordelen of woongebouwen geschikt zijn voor optoppen en welke acties tijdig in gang moeten worden gezet voor een succesvol resultaat. Deze tool biedt inzicht in mogelijke oorzaken van stagnatie.

Corporatie

- **Uitvoeren:** Zorg net als de gemeente voor intern draagvlak en visie over optoppen. Neem ook optopinitiatieven mee in de prestatieafspraken met gemeenten zodat ze op tijd voldoende capaciteit en middelen beschikbaar kunnen stellen.
- **Raadplegen:** Vul de Quick Scan van Pacto in voor een integraal overzicht van kansen en obstakels bij het optoppen van woongebouwen in de portefeuille.
- **Raadplegen:** Inventariseer de driehoek van samenwerking met de gemeente en (potentiële) opdrachtnemer uit paragraaf 4.3. Heldere afstemming van rollen en verantwoordelijkheden vergroot de organisatorische haalbaarheid van een optopproject. Duidelijke communicatie over bijvoorbeeld het gewenste opleveringsniveau voorkomt verrassingen tijdens de uitvoering.

Overwegen te doen

Gemeenten en corporaties vergroten de haalbaarheid van optopprojecten door hun ambities en aanpak gezamenlijk vast te leggen. Overweeg hierbij:

- Intentieovereenkomst afsluiten

OVERWEEG: Een intentieovereenkomst af te sluiten

- **Uitvoeren:** Een intentieovereenkomst tussen gemeente en corporaties (of bouwers) bezegelt intenties, doelen en afspraken. De intentieovereenkomst zorgt ervoor dat optoppen prioriteit heeft binnen de organisatie. Betrokken medewerkers hebben daarmee ruggeleuning om daadwerkelijk met optoppen aan de slag te gaan. Daarnaast toont de intentieverklaring en het commitment van bestuurders ook extern dat er actief werk gemaakt wordt van optoppen. Dit schept duidelijkheid én verwachtingen.

De intentieovereenkomst in de praktijk

Gemeente Zoetermeer sloot in februari 2025 een intentieovereenkomst met de corporaties De Goede Woning, Stedelink en Vidomes. In deze 'Aanpak OAU Zoetermeer' staat dat 'partijen zich inspannen om in een periode van 10 tot 15 jaar door middel van OAU in totaal 400 tot 700 woningen toe te voegen aan bestaande wooncomplexen van de woningcorporaties.

De gemeente spant zich in binnen haar wettelijke mogelijkheden, om tot een positief advies vanuit het Voorportaal Ruimtelijke Initiatieven (VRI) van de gemeente te komen. **De woningcorporaties spannen zich in** om voor de eerste proeftranches voldoende projectleiderscapaciteit beschikbaar te stellen (incl. een projectleider) alsook voldoende capaciteit vanuit benodigde vakdisciplines (gedurende het gehele traject).

"Partijen maken met elkaar goede werkafspraken over gezamenlijke zorgvuldige participatie en communicatie, waarbij aandacht is voor: impact op de woon- en leefomgeving, bijdrage aan de woningbouwopgave en betekenis voor het verbeteren van wooncomplexen en de buurt voor bewoners en omwonenden"



4. Stap: Visie en ontwerp

Locatie: Oostplein, Rotterdam

Ingreep: Renovatie woningen en winkels

Resultaat: Verduurzaming, lift vervangen en 2 penthouses erbij

Ontwerp: LG Architecten

Resultaat van deze stap

- **Vooraf aan zet:** Corporatie en gemeente
- **Samen met:** Bouwer, architect 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 en gemeenten en als verhaal naar samenwerkingspartijen en bewoners/omwonenden. Er zijn vier scenario's om de visie en het ontwerp voor optoppen uit te werken:

1. Alleen optoppen.
2. Optoppen in combinatieopgave met verduurzamen, 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.
4. Gebiedsgericht woningen toevoegen: dit werkt in combinatie met 'doorstempelen'. De visie wordt breder getrokken dan enkel het optoppen zelf maar zoekt naar een integrale aanpak van wijken met aandacht voor andere ingrepen zoals aanplakken, uitplinten of splitsen.



'Visie en ontwerp'- Altijd doen

In dit hoofdstuk lichten we toe hoe 'visie en ontwerp' in de praktijk werkt. Dit doen we aan de hand van drie activiteiten die altijd zouden moeten worden opgepakt:

- Doelgroep bepalen
- Programma van eisen opstellen
- Samenwerken met opdrachtnemer



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 het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma en omgevingsplan is daarom van belang.
- **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 (Pve) 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 brengen:** 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. Overigens kan verdichten ook gepaard gaan met het behoud van erfgoed en cultuurhistorie zoals deze dertien projecten laten zien. Deze publicatie over 'erfgoedinclusief verdichten in naoorlogse wijken' onderscheidt optoppen, aanplakken, vervangende nieuwbouw en nieuwbouw in de openbare ruimte.



Figuur 3: Beeldessay van repetitie en maatwerk



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

Figuur 4: Erfgoedinclusief aanplakken bij De Horsten in Amersfoort



Bron: Vanschagen Architecten in rapport Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2025.



Figuur 5: Optoppen bij de Aquariusflat in Amstelveen door Woningcorporatie Eigen Haard



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

Overwogen te doen

Het Pve kent verschillende invalshoeken. Overweeg hierbij:

- Doorstroommaatregelen organiseren
- Aanplakken en uitplinten meenemen
- Strategisch optoppen ter bevordering leefbaarheid
- Toegankelijkheid verbeteren

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 'Gereedschapskist doorstroming' voor doorstroommaatregelen, uiteengezet door Aedes. Daarnaast heeft Platform31 gesprekskaarten gemaakt en Stec Groep een whitepaper uitgebracht om clichés en mythes te doorbreken. Het is slim om pakketjes met maatregelen te maken. Zoals geïllustreerd in de figuur hiernaast.



“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.

Figuur 6: Pakketjes maatregelen doorstroming OAU



Bron: Stec Groep (2025).

OVERWEEG: Combinatie met aanplakken en uitplinten

- **Raadplegen:** Kijk of het waardevol kan zijn om, naast optoppen, ook aanplakken en uitplinten mee te nemen (afkorting: OAU), 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. Aanplakken en uitplinten 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. In de 20 stedelijke focusgebieden is grote potentie om te versterken met verdichten door optoppen, splitsen en transformatie. 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 doorstroming.



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 en bespaart gemeenten toekomstige uitgaven voor Wmo.
- **Uitvoeren:** Overweeg om toegankelijkheidseisen en aanvullende certificering na te streven voor een levensloopgeschikte woning, zoals Woonkeur, Woonkeur bestaande bouw of Woonkeur pluspakket zorg. Let op, bij de inwerkingtreding van de Wvrv zijn toegankelijkheidseisen publiekrechtelijk geborgd voor nieuwbouw. Definities van nultreden en zorggeschikte woningen worden dan in het Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving) opgenomen, zie hiervoor: Wijziging Bbl woonfunctie zorggeschikt en nultreden. Verder is sinds 15 mei 2025 de Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen opnieuw opengesteld. In deze ronde is in totaal €125 miljoen beschikbaar tot 28 november 2025.



Figuur 7: Dillenburgh, Leidschendam



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

Optoppen met een tafelconstructie. Project Dillenburgh hierboven 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 inspeelt op de doelgroep, demografische ontwikkelingen en de verschuiving van zorg naar de woonomgeving. We verwachten dat een dergelijke combinatie op veel plekken kansrijk is.

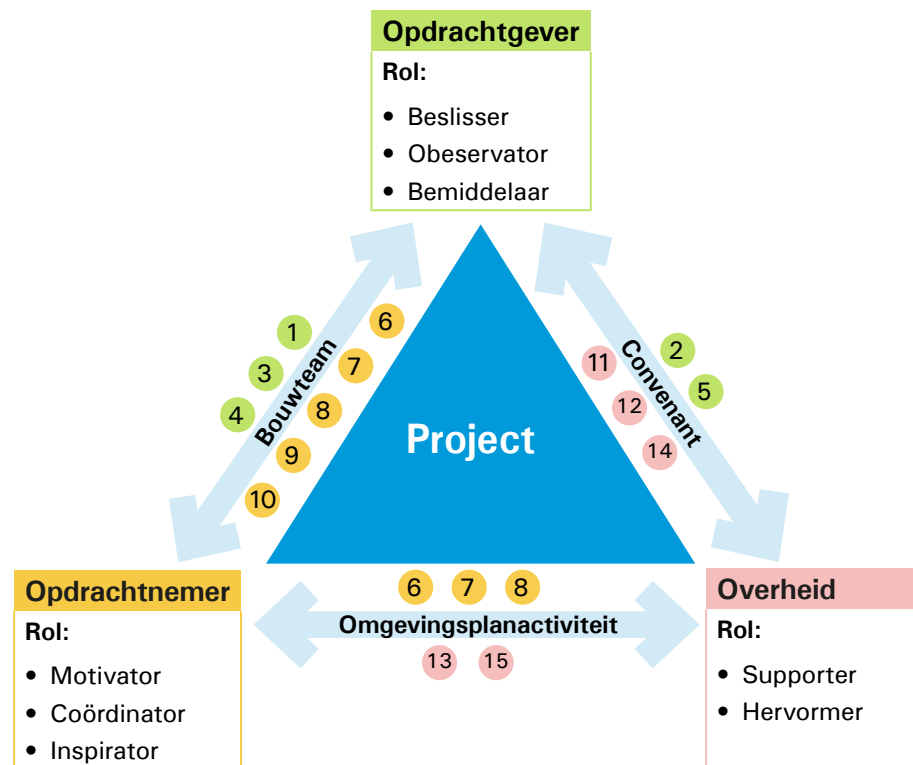


4.3 Samenwerken met opdrachtnemer

Corporatie

- **Uitvoeren:** visie en ontwerp gaat ook over de samenwerking tussen corporatie (opdrachtgever), gemeente (overheid) en bouwver/ontwikkelaar (opdrachtnemer). Duidelijke verdeling van de rollen en verantwoordelijkheden vormt de basis om optopprojecten te laten slagen. Op termijn moeten deze rollen onderdeel worden van een gedeelde cultuur, waarin onderling vertrouwen structurele samenwerking en opschaling creëert. Zie bijvoorbeeld hoekwoningenaanpak van Vivare in prestatieafspraken van gemeente Rheden.

Figuur 8: Driehoek van samenwerking voor optoppen



Bron: Jesse Treurniet (De Nieuwe Norm). Bewerking Stec Groep (2025).

Gemeente

- **Uitvoeren:** Stel gemeentelijk beleid op over ingrepen in de bestaande woningvoorraad waarin integrale overwegingen over bijvoorbeeld parkeren duidelijk gemaakt zijn (zie 1.3). Heldere communicatie en uitvoering van dit beleid bevordert de samenwerking met zowel opdrachtgever als opdrachtnemer. Zo hanteert gemeente Ede een centrumaanpak waarin ze sterk sturen op binnenstedelijke verdichting. Tegelijkertijd zijn initiatiefnemers vrij om hier hun eigen invulling aan te geven. Eveneens geeft gemeente Purmerend duidelijke kaders mee in het beeldkwaliteitsplan om de wijk Wheermolen-Oost te vernieuwen (zie ook uitplintvoorbeeld in paragraaf 7.2).

Initiatiefnemer

1	Doelstellingen formuleren
2	Doelstellingen toetsen aan gemeentelijk beleid
3	Financiën beschikbaar stellen
4	Participatie organiseren (bestuurders begeleiding)
5	Bijsturen

Planontwikkelaar (gemachtigd of gedelegeerd)

6	Ontwerp maken en uitvoeren
7	Participatie vormgeven
8	Veiligheid waarborgen
9	Kosten bepalen
10	Planning opstellen

Planoprichter

11	Gemeentelijk beleid opstellen
12	Gemeentelijk beleid uitvoeren
13	Plan toetsen
14	Draagvlak toetsen
15	Veiligheid toetsen



Overwegen te doen

Onderlinge afstemming verbetert de samenwerking. Overweeg hierbij:

- Hackaton parallel plannen organiseren

OVERWEEG: Hackaton parallel plannen organiseren

- **Uitvoeren:** Woningbouwprojecten, waaronder optoppen, lopen in de praktijk vaak jaren vertraging op door stroperige procedures en gebrekkige afstemming tussen overheid en initiatiefnemers. De Zuid-Hollandse Hackathon Parallel Plannen en het project de Klamp in Heerhugowaard laten zien dat het anders kan. Aan de voorkant kijken gemeenten en initiatiefnemers samen intensief naar de planning. Dit zorgt voor duidelijke afspraken, beter begrip van elkaars rol en een gezamenlijke focus. Daarnaast zorgt parallel plannen van procedures voor een kortere doorlooptijd. Fakton noemt in het 'Parallele planning woningbouwversnelling – prototype van een nieuwe manier van werken' dat een verschuiving van een gemiddeld zesjarige planning naar een tweejarige planning mogelijk is. In de twee Hackatons van Provincie Zuid-Holland en Noord-Holland samen met NH Bouwstroom werd zes uur besteed aan de planning van negen projecten. Hierdoor werd er gemiddeld 11 maanden eerder gestart met bouwen. Lees de zeven leerpunten in het kader.



7 leerpunten van de Hackatons

1. Begin met een duidelijke Nota van Uitgangspunten (NvU)

Zorg dat gemeente, ontwikkelaar en bewoners samen de uitgangspunten vaststellen, bijvoorbeeld over bouwhoogte, uitstraling en participatie. Wanneer de gemeenteraad deze nota goedkeurt en het college mandaat geeft, voorkomt dat discussie aan het einde van het traject. De raad zegt dan eigenlijk: "Binnen deze lijnen mogen jullie tekenen, en dan is het een hamerstuk".

2. Begin meteen met het ontwerp en de toetsing

Start als initiatiefnemer en opdrachtnemer direct met het ontwerpproces voor optoppen en stem dat vanaf het begin af aan af met de gemeente. Dit voorkomt verrassingen later in de vergunningsprocedure. Als de afstemming goed is kan de vergunning zelfs binnen één dag verleend worden.

3. Plan de besluitvorming mee van alle betrokken partijen

Zorg dat bij het opstellen van de planning rekening gehouden wordt met de momenten waarop de gemeente, corporatie of ontwikkelaar besluiten moet nemen. Hierdoor staat het project niet stil terwijl er gewacht wordt op een intern besluit.

4. Kijk slim naar omgevingsplan en vergunningaanvraag

Is een BOPA voldoende in plaats van een hele planwijziging? En kan de vergunningaanvraag parallel lopen aan het planologisch besluit? Hierdoor is er maar één procedure (bij de Raad van State) als iemand bezwaar maakt – en dat scheelt mogelijk 20 maanden vertraging. Ook slim: knip de vergunning in een ruimtelijk en technisch deel. De ruimtelijke toets kan al gedaan worden op basis van voorlopig ontwerp.

5. Begin tijdig met de openbare ruimte

Ga al aan de slag met het ontwerp van de openbare ruimte (stoepen, groen, parkeeroplossingen) vanaf de eerste schets. Kabels en leidingen (nutsbedrijven) blijken vaak de bottleneck in het proces. Belangrijk om op tijd te starten met deze afstemming, anders zorgt dit voor vertraging in de uitvoering.

6. Slopen of bouwrijp maken voorafgaand bouwvergunning

Onderzoek of bepaalde voorbereidende werkzaamheden al voorafgaand aan de bouwvergunning kunnen beginnen. Denk aan sloop van bestaande opbouwen of het aanpassen van het dak voor de optopping. Dit bespaart tijd in de uitvoeringsfase.

7. Laat de aannemer alvast voorbereiden

Aannemer kan gelijk beginnen met bouwen als vóór de vergunningverlening werkvoorbereiding zijn getroffen. Denk aan planning, inkoop en bouwlogistiek.

5. Stap: Optopproduct kiezen

Locatie: Statenjachtstraat, Amsterdam

Ingrep: Transformatie bestaand woongebouw

Resultaat: Verduurzaming, entreeverbetering, voorzieningen in de plint en 53 woningen erbij

Ontwerp: Vanschagen Architecten

Resultaat van deze stap

- **Vooraf aan zet:** Corporatie
- **Samen met:** Bouwer, architect, gemeente e.a.
- **Resultaat:** Van project naar product
- **Duur:** ± 3 maanden

Optoproduct 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). Er zijn inmiddels voorbeelden en concepten genoeg, maak daar dus ook vooral gebruik van.

‘Optoproduct kiezen’ - Altijd doen

In dit hoofdstuk lichten we toe hoe ‘optoproduct kiezen’ in de praktijk werkt. Dit doen we aan de hand van drie activiteiten die altijd zouden moeten worden opgepakt:

- 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 van 2024’. Hierin zijn de optopconcepten van zowel Vorm (“Optopper”) als van Smits (“Sum Optopconcept”) opgenomen.



Gemeente

- **In positie brengen:** Duid initiatiefnemers op de urgentie en noodzaak om optoppen toekomstbestendig uit te voeren (bijvoorbeeld in omgang met stikstof en milieudruk). Wijs hen bijvoorbeeld op de Milieuprestatie Gebouwen (MPG) als verplichting bij de aanvraag van een omgevingsvergunning of de CO2-impact van de Nederlandse bouwsector.



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. De Provincie Gelderland heeft een woonmaand georganiseerd waarin aanwezigen een kijkje konden nemen in een optopwoning. Ten slotte zijn provincie Zuid-Holland, Flevoland, Gelderland, Noord-Brabant, Noord-Holland, Utrecht en Overijssel aangesloten bij de ‘City Deal circulair en conceptueel bouwen’. Hierin ondersteunen ze gemeenten hun ambities van een circulaire economie te integreren in de woningbouwopgave.





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 laten uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek door de bouwer (zie tabel 1). Kies voor de renovatietak van een aannemer aangezien optoppen 'vernieuwbouw' betreft. Dit was één van de acht bouwkundige aandachtspunten in een artikel van deskundigen over optoppen.
- **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.

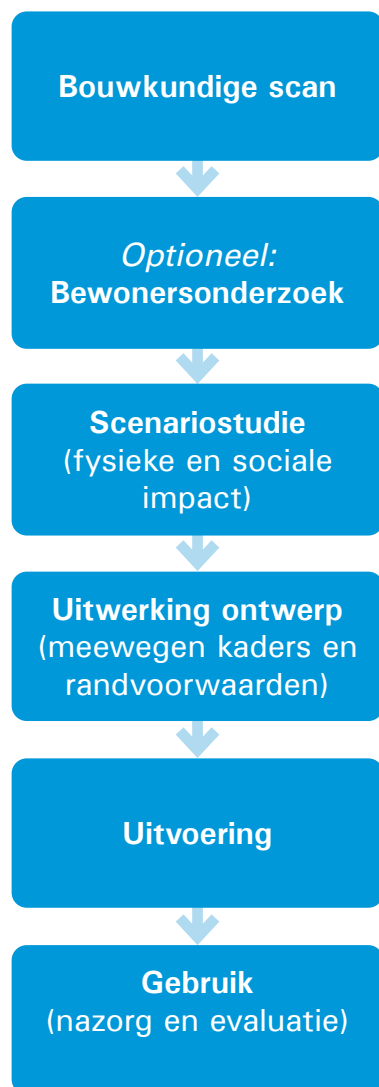


5.3 Output-georiënteerd opdrachtgeverschap

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 9: Veelvoorkomende optop-aanpak bij conceptueel bouwers



Overwegen te doen

Naast optoppen kan aanvullend meerwaarde gecreëerd worden.

Overweeg hierbij:

- Optoppen combineren met verduurzaming van het bestaande gebouw
- Aanplakken en uitplinten 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 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 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). Complexen uit deze periode hebben vaak een overcapaciteit aan draagkracht en voldoen aan bouweisen van de eerste Modelbouwverordening.
- **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 prestatieafspraken 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 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 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 10: Osdorp complex 50 en 117, Amsterdam



Bron: Stec Groep, 2024. Vanschagen Architecten.

6. Stap: Vergunningsfase

Locatie: De Leeuw van Vlaanderen, Amsterdam

Ingrep: Renovatie bestaand woongebouw

Resultaat: 72 woningen gerenoveerd en 24 woningen toegevoegd

Ontwerp: Heren 5 Architecten

Resultaat van deze stap

- **Vooraf 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.



Praktijkervaringen van gemeenten en corporaties laten zien dat binnen beleidskaders ruimte is voor slimme keuzes die snelheid en draagvlak bevorderen. Optoppen vraagt om maatwerk binnen duidelijke spelregels. Gemeenten kunnen sturen door bijvoorbeeld doelgroepen gericht toe te wijzen, parkeernormen daarop aan te passen, en welstand als advies te benaderen. Ook loont het om vooraf een versnelde vergunningprocedure te verkennen.

'Vergunningstraject' - Altijd doen

In dit hoofdstuk lichten we toe hoe 'optopproduct kiezen' in de praktijk werkt. Dit doen we aan de hand van vier activiteiten die altijd zouden moeten worden opgepakt:

- 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 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.

6.2 Passende parkeernorm

Provincie

- **In positie brengen:** Provinciaal beleid opstellen voor parkeernormen. Zo heeft de provincie Zuid-Holland de handreiking parkeren en 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. Onder de Omgevingswet is welstand niet verplicht voor gemeenten en geeft de welstandscommissie (indien ingesteld) advies. Verwerking van de kaders voor welstand zijn onderdeel geworden van het Omgevingsplan en worden eventueel toegelicht in beleidsregels. Let op: het beeldkwaliteitsplan bestaat nog wel onder de Omgevingswet. Het opstellen van zo'n beeldkwaliteitsplan is ook niet verplicht, maar kan helpen om draagvlak onder bewoners te vergroten en meer duidelijkheid te bieden over de richtlijnen voor het verdichten.

6.4 Versnelde procedure omgevingsvergunning

Gemeente

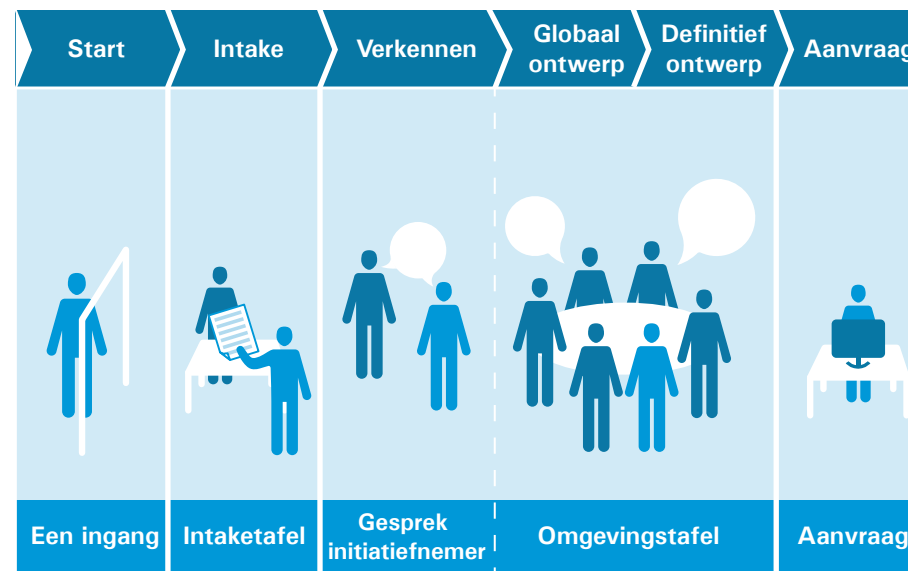
- **Uitvoeren:** Hanteer onder de Omgevingswet de versnelde (ook wel reguliere) procedure voor verlening van de omgevingsvergunning van 8 weken.
- **Uitvoeren:** Organiseer intake- en omgevingstafels om optop-projecten vroegtijdig en vanuit een integrale blik te bespreken. Zie het kader van de Hackaton parallel plannen in stap 4 en de handreiking 'Vernieuwde versnelde aanpak' met kansen voor versnelling in de woningbouw van Stec Groep en de figuur hiernaast.



“Bestempel optoppen altijd als verbouw, onderdeel van het geheel, zodat er soepeler kan worden omgegaan met regelgeving”

Bron: Interview Stec Groep met aannemer van een optopproject, 2025.

Figuur 11: Proces intake- en omgevingstafel



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.

Bron: VNG, 2020 (bewerking Stec Groep).

7. Stap: Uitvoering

Locatie: De Klapwiek, Rotterdam

Ingrep: Optoppen bestaand woongebouw

Resultaat: 44 optopwoningen erbij

Ontwerp: EGM Architecten

Resultaat van deze stap

- **Vooraf aan zet:** Bouwer en ontwikkelaar
- **Samen met:** Corporatie
- **Resultaat:** Snelle oplevering
- **Duur:** ± 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 nieuwbouwproces duurt gemiddeld langer dan bij het creëren van extra woningen uit de bestaande voorraad (bron: [EIB](#)). De participatie tijdens deze stap loopt eveneens door, eventueel met tijdelijke herhuisvesting van bewoners. Bewoners, geïnteresseerden, media en omwonenden actief meenemen via beeldende presentaties, afbeeldingen kaarten en schetsen helpt bij het bieden van kennis, draagvlak en begrip.

'Uitvoering' - Altijd doen

In dit hoofdstuk lichten we toe hoe 'Uitvoering' in de praktijk werkt. Dit doen we aan de hand van twee activiteiten die altijd zouden moeten worden opgepakt:

- 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.
- **Uitvoeren:** Zorg ervoor dat de plannen beeldend worden gemaakt zoals de [Norbruislaan in Utrecht](#) (optoppen, splitsen en uitplinten) of de [Klapwiek in Rotterdam](#) (optoppen).
- **Uitvoeren:** Neem bewoners vroeg en transparant mee in het proces. De verbouwing in bewoonde staat heeft grote impact op het dagelijkse leven. Het is belangrijk om vooraf calamiteitenscenario's te bespreken met bewoners, hen kennis te laten maken met een eventuele noodwoning en de bewonersconsulent. Wees erop voorbereid dat deze contactpersoon aanvankelijk een fulltime functie heeft en denk alvast na over mogelijke schadevergoedingen als gevolg van calamiteiten zoals lekkages.



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. Zie figuur 13.

Provincie

- **In positie brengen:** Doorbraken in vastlopende projecten helpen de vaart erin te houden. Provincies kunnen hierin een rol spelen als mediator en inspirator bijvoorbeeld door goede voorbeelden te delen, [regionale versnellingsstafels](#) te organiseren of te wijzen op ondersteuning van RVO die maatwerk biedt via het [Expertteam Woningbouw](#) en [Taskforce Nieuwbouw Corporaties](#) zowel inhoudelijk (o.a. juridisch, financieel) als procesmatige begeleiding.

Figuur 12: Campanulastraat 27-85 in Den Haag voor, tijdens en na cascorenovatie en optoppen



Bron: [Studioschaeffer](#). 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).





Figuur 13: D' Rode Garrels in Purmerend, voor en na uitplinten



Bron: [Door Architecten](#). Definitief opgeleverd in 2022.



Het appartementencomplex in de Rudolf Garrelsstraat, beter bekend als D' Rode Garrels, is gerenoveerd en heeft 12 middenhuur woningen erbij gekregen als vervanging voor 24 garageboxen op de begane grond. Deze ingreep maakt deel uit van een globaal ontwikkelplan samen met de gemeente Purmerend om de wijk Wheermolen-Oost te vernieuwen. In [het beeldkwaliteitsplan](#) is, in afstemming met ontwikkelende partijen en inwoners, de stedenbouwkundige uitwerking vastgelegd waarbij flats worden gerenoveerd of gesloopt en vervangen worden door nieuwbouw. Daarnaast doet de gemeente investeringen in de openbare ruimte zoals het vervangen van riolering en het herinrichten van straten. Voor zittende bewoners betekent de renovatie een hoger wooncomfort door verduurzaming, gemeenschappelijke voorzieningen en een betere toegang. Het transformeren van garageboxen naar woningen in de plint draagt bij aan een betere leefbaarheid en sociale veiligheid. Bovendien zorgt het uitplinten voor een diverser woningaanbod en mogelijkheid tot doorstroming uit een gezinswoning of een sociale huurwoning. Meer informatie over de woningen is te lezen in [de verhuurbrochure van woningcorporatie Intermaris](#).

In gesprek met Stec Groep heeft Intermaris een aantal lessen gedeeld die ze hebben geleerd van dit project:

- **Wees voorbereid op technische en praktische uitdagingen.** De renovatie en het uitplinten levert belemmeringen op in het gebouw zoals het realiseren van bergruimte en fietsenstallingen maar ook buiten het gebouw zoals het verleggen van kabels. In combinatie met andere constructieve ingrepen waaronder isoleren kunnen bouwkosten hoger uitvallen dan vooraf gedacht.
- **Kijk integraal naar een wijk en werk nauw samen met de gemeente.** Door een programma op te stellen voor de hele wijk kunnen integrale oplossingen en verbeteringen gevonden worden. Daarnaast zorgt dit voor gemeenschappelijk draagvlak voor plannen.
- **Wees open en transparant naar bewoners.** Betrek bewoners en hun vertegenwoordigers vroeg en geef duidelijk aan waar ze wel en geen invloed op hebben.

8. Stap: Nazorg

Locatie: De Toekomst, Vlaardingen

Ingrep: Renovatie bestaand woongebouw

Resultaat: Verduurzaming, entreeverbetering en optoppen

Ontwerp: A3 Architecten

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).

'Nazorg' - Altijd doen

In dit hoofdstuk lichten we toe hoe 'Nazorg' in de praktijk werkt. Dit doen we aan de hand van drie activiteiten die altijd zouden moeten worden opgepakt:

- 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?

Figuur 14: Hijsmoment van de Klapwiek woningcorporatie Sor



Bron: [Dura Vermeer](#), 2024.

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. In het bewonerstevredenheidonderzoek kan de Blue Ocean-methode bevestigd worden wat wel of niet bereikt is en wat dit voor toekomstige optopprojecten betekent. Zie ook de figuur op de volgende pagina.

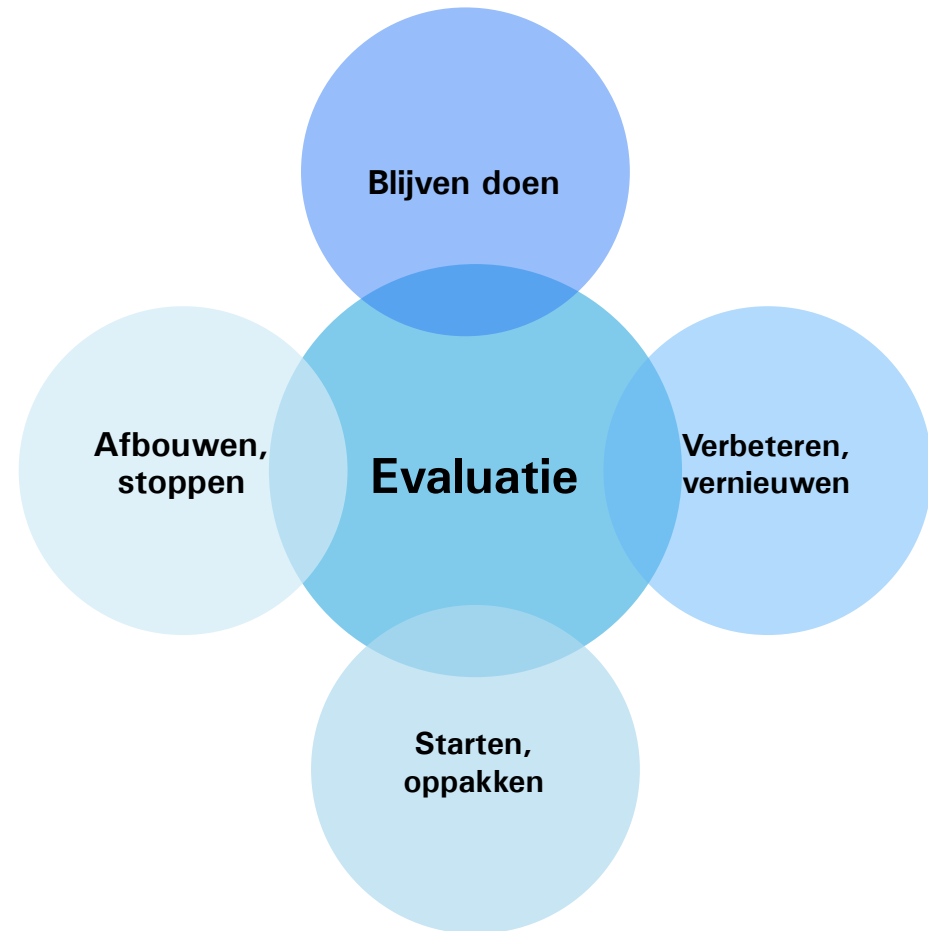
Vier vragen staan hierbij centraal:

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

Stap 1	Onderwerp	Link
Wil en wens	Transformatie bestaand woongebouw, Vanschagen Architecten.	Dudokhaken, Amsterdam
	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
	Website Volkshuisvesting Nederland met aparte pagina over optoppen. Hierop worden relevante voorbeelden en publicaties gedeeld.	Volkshuisvesting Nederland
	Artikel van Architectenweb over de dakencatalogus van Rotterdam.	Dakencatalogus
	Websitepagina van provincie Gelderland met een doorverwijzing naar de optopkansenkaart.	de kansenkaart van provincie Gelderland
	Rapport Stec Groep gericht op de inventarisatie van het beter benutten van de bestaande voorraad in provincie Noord-Brabant door middel van optoppen, splitsen, wonen op kavels, transformeren en doorstroming.	Beter Benutten Scan van de provincie Noord-Brabant
	Actieprogramma Optoppen, Aanplakken en Uitplinten van provincie Zuid-Holland.	actieprogramma
	Artikel van gebiedswontikkeling.nu over de gebiedsgerichte aanpak van optoppen met een kansenkaart in de historische binnenstad van Amsterdam	de kansenkaart van gemeente Amsterdam
	Handboek over optoppen bedoeld voor VVE's en gemeenten.	optoppen bij VVE's
	Onderzoek van TopUp naar de potentie om garageboxen en parkeerterreinen op te toppen, inclusief de knelpunten en oplossingsrichtingen voor realisatie.	bovenop garageboxen en parkeerterreinen
	Tool van de gemeente Rotterdam waarin ze 3D toevoegingen kunnen monitoren in de woningbouwprogrammering.	'Bouwen aan Rotterdam'
	Artikel van Bres advocaten over het al dan niet 70%-toestemmingsvereiste bij optoppen op corporatiebezit.	Bres advocaten
	Aanpak van de SOR voor toevoegen nieuwe woningen.	beleid van BIG5
	Onepager met een overzichtelijke weergave van wat de Wet Versterkte Regio Volkshuisvesting, de woondeals en de volkshuisvestingprogramma's inhouden.	Wet Versterkte Regie Volkshuisvesting.
	Bundeling van informatie over de Omgevingswet door VNG.	'ja, mits-principe'

Stap 2	Onderwerp	Link
Participatie	Overzicht regels participatie bij de instrumenten van de Omgevingswet.	Participatie onder de Omgevingswet
	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
	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 weerstand tegen flexwonen van Platform31
	Eerste Kamer stemt in met wetsvoorstel Versterking participatie op decentraal niveau.	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
	Whitepaper van Platform31 over 'wijkbewust verdichten'. Hierin staat een handelingsperspectief voor het beter benutten van de bestaande voorraad in stedelijke vernieuwingsgebieden. De nadruk ligt op het integraal verbeteren van wijken wat meer vraagt dan louter het toevoegen van woningen.	'wijkbewust verdichten'
	Publicatie van Platform31 over sociaal buurtweefsel behouden met herstructurering. Voorbeeld Eigen Haard.	Eigen Haard
	Instructievideo van de serious game 'Buurthelden' ontwikkeld door provincie Zuid-Holland om het gesprek en wederzijds begrip te stimuleren van corporatie en bewoners over optoppen, aanplakken en uitplinten.	deze serious game 'Buurthelden' een instructievideo
	Artikel van Stadszaken over deze serious game.	Stadszaken

Stap 3	Onderwerp	Link
Haalbaarheid	Transformatie bestaand woongebouw, Heren 5 Architecten	Dillenburgh, Leidschendam
	Websitepagina over de vijf optopcoalities die zich inzetten om optoppen eenvoudiger te maken geïnitieerd door Holland Houtland, provincie Zuid-Holland en De Bouwcampus.	vijf optopcoalities
	Aanpak herstructurering corporatiebezit met ecologische waarden als uitgangspunt.	MUWI I
	Gids van Creative City Solutions die gemeenten en projectontwikkelaars overzicht biedt van wettelijke en praktische overwegingen bij optop- en bouwprojecten, gericht op de bescherming van flora en fauna.	handboek Flora & Fauna van Creative City Solutions.
	Raadplegen geldende omgevingsplan via deze website van het Omgevingsloket.	Omgevingsloket
	Artikel van Platform31 met negen juridisch-planologische aanbevelingen om optoppen te stimuleren.	artikel van Platform31 voor planologisch-juridische aanbevelingen
	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
	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
	Beleidsregel parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2025 met een korting op de autoparkeereis als deelauto's beschikbaar zijn en bij flexwoningen of optoppingen.	gemeente Rotterdam
	Handreiking voor parkeren bij optoppen gemaakt door provincie Zuid-Holland, Utrecht, Platform31 & Aedes.	handreiking voor parkeren bij optoppen
	Rapport van Nieman over de regels uit het Bbl die van toepassing zijn op het optoppen van bestaande gebouwen. Het bevat een inventarisatie van de bouwregelgeving, mogelijke belemmeringen en oplossingen.	rapport van Nieman over de belemmeringen van het Bbl specifiek voor optoppen
	Rapport van Creative City Solutions over de technische richtlijnen en overwegingen bij het optoppen.	technische richtlijnen en overwegingen

Stap 3*	Onderwerp	Link
	Rapport van Creative City Solutions over de constructie en fundering bij optoprojecten.	constructie en fundering
	Voorbeeld DCF-berekening bij optoppen met en zonder verduurzaming uit rapport Stec Groep (p. 61 & 62).	Rapport 'De potentie van optoppen en splitsen'
	Artikel Platform31 over zeven lessen en een nieuwe subsidie om optoppen van woningen te bevorderen.	financiële aandachtspunten in het artikel van Platform31
	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 woningsplitsen, gemeente Bergen. Genoemde reden is dat het drempelverlagend werkt en tot meer betaalbare woningen leidt voor senioren en starters.	rekent gemeente Bergen geen leges voor woningsplitsen
	Alles over erfpacht en canonbeleid in de gemeente Amsterdam.	Amsterdam
	Canonbeleid gemeente Rotterdam. Hierin staat opgenomen dat bij transformatie de gemeente een ontheffingsvergoeding (hogere canon) kan vragen.	Rotterdam
	Artikel van Stadszaken over gemeente Rotterdam die financiële stimulans onderzoekt voor optoppen.	onderzoeken hoe ze hierdoor optoppen kunnen stimuleren
	Rapport van Creative City Solutions met daarin advies voor gemeenten en corporaties met betrekking tot erfpacht en optoppen.	handboek Erfpachtbeleid van Creative City Solutions
	Voorbeeld stapelings-/hoogtefactor om verdichting via grondprijnsbeleid te stimuleren, gemeente Heemskerk.	Gemeente Heemskerk
	Overzicht van alle financiële regelingen vanuit het Rijk voor woningbouw en verduurzaming.	het Rijk
	Uitleg en voorwaarden van de SFT-regeling op de website van RVO.	SFT-regeling
	Uitleg over de werking van Realisatiestimulans en verschillen met ander subsidies van het Rijk door PAS bv.	Realisatiestimulans
	Uitleg en voorwaarden van Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen (SZGW).	SZGW-regeling
	De Vliegende Brigade ondersteunt gemeenten in Zuid-Holland binnen het ruimtelijk domein op het gebied van kennis en capaciteit.	Vliegende brigade
	Uitleg en voorwaarden van de subsidie verstrekt door provincie Zuid-Holland om de houtbouw van sociale huurwoningen op te schalen.	Houtbouw
	Overzicht van subsidies in provincie Zuid-Holland waaronder de knelpuntenpot voor woningen in het sociale huur- en middenhuursegment.	Knelpuntenpot

Stap 3*	Onderwerp	Link
	Subsidie programma Kansen voor West door provincie Noord-Holland. Betreft een subsidie voor circulair bouwen. Beschikbaar budget is 2,5 miljoen (mei 2025). De subsidie loopt tot 2027.	Circulair bouwen
	Subsidie flexibele schil versnelling woningbouw voor gemeenten in provincie Noord-Holland. Websitepagina met daarin uitleg en voorwaarden van de subsidie.	Flexibele schil
	Ondersteuning voor Gelderse gemeenten om woningbouwprojecten versneld tot uitvoer te brengen.	Versnellingsteam Woningbouw
	Subsidie van provincie Utrecht om woningbouwprojecten van minimaal 50 woningen maar ook optopprojecten sneller tot uitvoering te brengen.	Versnelling Woningbouw
	Openbare tool van Pacto in Excel om snel en gestructureerd de optoppotentie van een object te bepalen. Enerzijds gericht op het aantal nieuwe wooneenheden, anderzijds gericht op factoren die bijdragen aan een versneld of juist vertraagd uitvoeringsproces.	Quick Scan van Pacto
	Website van aannemersbedrijf de Nieuwe Norm die met hun modulaire TOPtotTEEN-concept gaat optoppen bij appartementencomplex 'Meyburg' van SOR.	De Nieuwe Norm
	Uitwerking van de intentieovereenkomst Optoppen, Aanplakken en Uitplinten (OAU) van gemeente Zoetermeer met drie woningcorporaties.	'Aanpak OAU Zoetermeer'
	Factsheet van provincie Noord-Holland over parkeernormen bij optoppen.	een factsheet

Stap 4	Onderwerp	Link
Visie en ontwerp	Renovatie woningen en winkels, LG Architecten.	Oostplein, Rotterdam
	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.	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.	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 woningtypologieën daar het beste bij horen.	'Goed Wonen in een Betaalbare Woning'
	Artikel van Omgevingsweb over het stellen van welstandscriteria onder de Omgevingswet.	criteria over de verschijningsvorm van bouwwerken
	Rapport van Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed waarin dertien voorbeeldprojecten worden besproken van erfgoedinclusief verdichten in naoorlogse gebieden.	dertien projecten
	Voorbeeld van optoppen in combinatie met het verbeteren van de uitstraling van het gehele complex.	NH Nieuws
	Korte samenvatting van instrumentarium om doorstroming binnen het corporatiebezit te bevorderen.	'Aanpak voor het bevorderen van doorstroming'
	Uitgebreide bespreking van het instrumentarium om doorstroming binnen het corporatiebezit te bevorderen.	'Gereedschapskist doorstroming'
	Gesprekskaarten over doorstroming van senioren op de woningmarkt ontwikkeld door Platform31 die moeten helpen om een goed gesprek te voeren met inwoners en andere betrokken over wel of niet verhuizen.	Platform31 gesprekskaarten
	Whitepaper van Stec Groep met een analyse van doorstroming op de woningmarkt. Inzicht in de cijfers helpt om vuistregels en adviezen te formuleren over het stimuleren van verhuisketens. Ten slotte worden pakketjes met doorstromingsmaatregelen besproken.	Stec Groep een whitepaper
	Onderzoek van Stec Groep over de potentie om te verdichten door middel van optoppen, splitsen en transformeren in de 20 stedelijke focusgebieden uit het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid.	versterken met verdichten
Publicatie 'Samen Slim' van het Watertorenberaad nodigt uit om het gedachtegoed van een breed maatschappelijk investeringsmodel in de praktijk te brengen. Hierin wordt benadrukt verschillende opgaven, partijen en portemonnees slim te verbinden in een integrale samenwerking.	bespaart gemeenten toekomstige uitgaven voor Wmo	

Stap 4*

Onderwerp	Link
Ontwerpeisen voor het verkrijgen van verschillende certificaten met betrekking tot levensloopbestendige woningen.	Woonkeur / Woonkeur bestaande bouw / Woonkeur pluspakket zorg
Definitie van twee nieuwe woonfuncties: zorggeschikt en nultreden toegevoegd aan het Bbl met bijbehorende bruikbaarheidseisen.	Wijziging Bbl woonfunctie zorggeschikt en nultreden
Websitepagina van Heren 5 architecten over project Dillenburgh Leidschendam.	de website
Artikel van Binnenlands Bestuur over de hoekwoningenaanpak van Vivare.	hoekwoningenaanpak
Prestatieafspraken 2024-2025 van gemeente Rheden met daarin hoekwoningenaanpak van Vivare.	prestatieafspraken.
Nieuwsbericht van de gemeente Ede over het programma Beter benutten bestaande woningvoorraad 2025.	gemeente Ede een centrumaanpak
Het beeldkwaliteitsplan van gemeente Purmerend voor vernieuwing van de wijk Wheermolen-Oost.	beeldkwaliteitsplan
Websitepagina van provincie Zuid-Holland over Hackaton Parallel Plannen om woningbouwprojecten te versnellen.	Zuid-Hollandse Hackathon Parallel Plannen
Voorbeeld versnellen woningbouw door parallelle planning in Heerhugowaard.	de Klamp in Heerhugowaard
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'

Stap 5	Onderwerp	Link
Optopproduct kiezen	Transformatie bestaand woongebouw, Vanschagen Architecten.	Statenjachtstraat, Amsterdam
	Definitie en pijlers bij toekomstbestendig bouwen.	Toekomstbestendig bouwen
	Artikel van Binnenlands Bestuur over de Milieukostenindicator in de Grond, Weg, en Waterbouw (GWW).	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 door Cirkelstad van verschillende aanbieders op het gebied van duurzaamheid en circulariteit van 2024. Hierin worden ook twee optopconcepten beoordeeld.	'Woningconcepten en hun prestaties van 2024'
	Het optopconcept van VORM genaamd 'De Optopper' die ook beoordeeld is in publicatie van Cirkelstad.	Vorm ("Optopper")
	Het optopconcept van Smits genaamd 'Sum Optopconcept' die ook beoordeeld is in publicatie van Cirkelstad.	Smits ("Sum Optopconcept")
	De Milieuprestatie Gebouwen (MPG) is verplicht bij een omgevingsvergunning voor nieuwbouwwoningen en kantoren groter dan 100 m ² . De MPG meet de milieubelasting van gebruikte materialen; hoe lager de score, hoe duurzamer het gebouw.	Milieuprestatie Gebouwen (MPG)
	Publicatie over de CO2-impact van de Nederlandse bouwsector genaamd 'Bouwen binnen planetaire grenzen'.	CO2-impact
	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
	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
	Websitepagina van provincie Gelderland met onderaan een filmpje in een optopwoning tijdens Gelderse Woonmaand in 2024.	een kijkje konden nemen in een optopwoning
	Website van City Deal Circulair en Conceptueel Bouwen.	'City Deal circulair en conceptueel bouwen'
	Artikel van Platform31 over bouwkundige aandachtspunten bij optoppen gebaseerd op panelgesprekken met experts.	acht bouwkundige aandachtspunten
Aanpak gezamenlijke aanbesteding van flexwoningen. Ook toe te passen voor optoppen.	Flexwoningen	

Stap 5*	Onderwerp	Link
	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 bouwstromen van Aedes
	Handreiking voor circulaire woningconcepten op de website van provincie Gelderland.	Handreiking circulaire woningconcepten van de provincie Gelderland
	Artikel van Omgevingsweb over de eerste Modelbouwverordening voor bouwregels in de periode 1965-1992.	eerste Modelbouwverordening
	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 lange termijn en de dus vraagt om andere strategieën.	Ortec Finance
	Voorbeeld van ondertoppen bij het woonzorgcomplex Boekholt in Rotterdam.	ondertoppen
	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'
	Websitepagina Vanschagen Architecten over transformatie van Osdorp complex 50 en 117, Amsterdam.	Vanschagen Architecten

Stap 6	Onderwerp	Link
Vergunnings- fase	Renovatie bestaand woongebouw, Heren 5 Architecten	De Leeuw van Vlaanderen, Amsterdam
	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
	Monitor Passende Parkeernorm. Dashboard van autobezit per gemeente naar eigendom en type woning.	'passende parkeernorm'
	Welstand en welstandtoets onder de Omgevingswet	het Omgevingsplan
	Beeldkwaliteitsplan onder de Omgevingswet.	Beeldkwaliteitsplan
	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	Onderwerp	Link
Uitvoering	Optoppen bestaand woongebouw, EGM Architecten.	De Klapwiek, Rotterdam
	Rapport van Economisch Instituut voor de Bouw over de potentie van beter benutten ingrepen genaamd 'meer woningen door verbouw'.	Bron: EIB
	Filmpje over de transformatie aan de Burgemeester Norbruislaan in Utrecht waar door middel van optoppen, splitsen en uitplinten de flat van 82 naar 136 woningen ging.	de Norbruislaan in Utrecht
	Websitepagina van SOR over optopproject de Klapwiek in Rotterdam.	Klapwiek in Rotterdam
	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
	Website van architect betrokken bij het uitplinten van appartementencomplex D'Rode Garrels, Purmerend.	Door Architecten
	Verhuurbrochure voor de plintwoningen van woningcorporatie Intermaris.	de verhuurbrochure van woningcorporatie Intermaris
Stap 8	Onderwerp	Link
Nazorg	Renovatie bestaand woongebouw, A3 Architecten.	De Toekomst, Vlaardingen
	Het hijsmoment van het optopproject de Klapwiek van Sor op website van Dura Vermeer.	Dura Vermeer, 2024

Bijlage B: Checklist

Checklist 'altijd doen'

Wil en wens:

- Voorbeelden volgen
- Potentie bepalen
- Strategie en beleid vormgeven

Participatie:

- Creëer draagvlak onder bewoners
- Opvolgen participatieverordening
- Betrek relevante partijen in proces

Haalbaarheid:

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

Visie en ontwerp:

- Doelgroep bepalen
- Programma van eisen (Pve) opstellen
- Samenwerken met opdrachtnemer

Optopproduct kiezen:

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

Vergunningsfase:

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

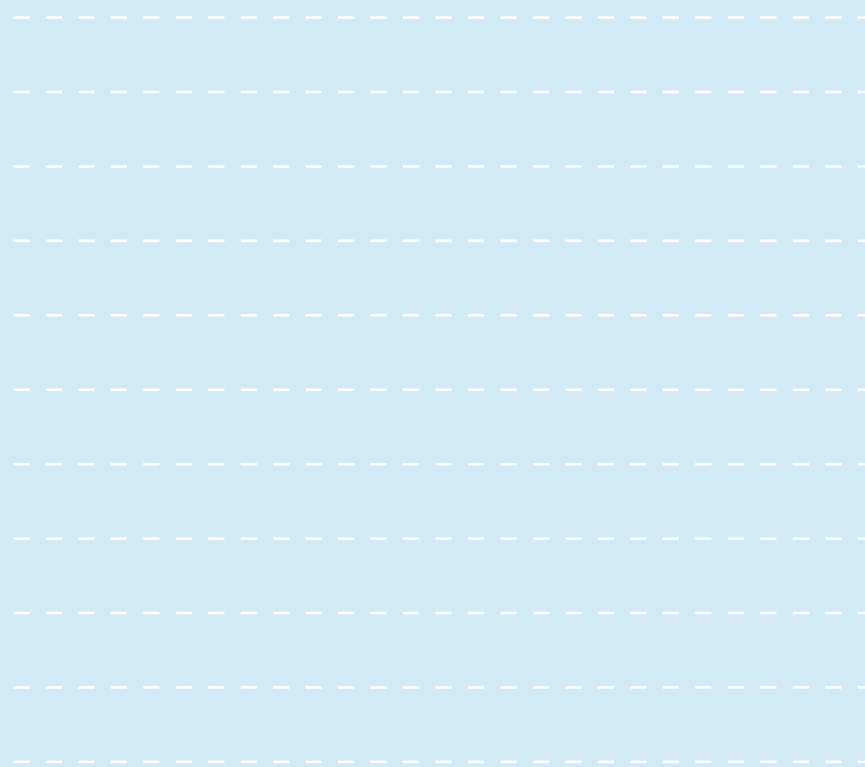
Uitvoering:

- 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



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 herprogrammering 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, stijp- en standleidingen c. Mogelijkheden aanvullende schachten • Buitenruimtes

Bron: SEV, 2011. Transformatiepotentie van portiekflats.

Indicator	Toelichting
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 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



Colofon

Datum: 12 juni 2025

Projectnummer: 24.008

Opdrachtgevers: Provincie Zuid-Holland, Provincie Gelderland, Provincie Noord-Holland, Provincie Utrecht, Provincie Noord-Brabant en Aedes

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Lukas Meuleman en Casper van Rietbergen

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