



# Aandachtpunten en tips voor het opschalen van optoppen van bestaande gebouwen

Anne van Summeren en Frank Wassenberg

# Inhoud

- 1 Inleiding 4**
- 2 Acht bouwkundige en technische aandachtspunten 6**
  - 2.1 Er zijn drie soorten optop-projecten 6
  - 2.2 Relevante technische aspecten 6
  - 2.3 Start met de tussenconstructie: de ‘fundering op het dak’ 7
  - 2.4 Er zijn twee soorten tussenconstructies: intermediairs 7
  - 2.5 Kies een aannemer met ervaring in vernieuwbouw 7
  - 2.6 Pak het hele gebouw aan 7
  - 2.7 Werk gebiedsgericht 8
  - 2.8 Instemming van bewoners 8
- 3 Zeven financiële lessen en een nieuwe subsidie 9**
  - 3.1 Kies een ander frame: optoppen vergroot het draagvlak voor voorzieningen 9
  - 3.2 Optoppen is goedkoper dan nieuwbouw 9
  - 3.3 Zorg voor massa, dat loont 10
  - 3.4 Het juiste optopmoment is nú: beloon het 10
  - 3.5 Optoppen is duurzamer en zorgt voor besparingen 11
  - 3.6 Optoppen biedt ouderen de kans om thuis te blijven wonen: benut de regelingen 11
  - 3.7 Splits administratief de onderbouw en de optopwoningen 11
- 4 Negen aanbevelingen voor juridisch-planologische uitdagingen 13**
  - 4.1 Parkeren: kun je andere normen hanteren voor optoppen dan voor nieuwbouw? 13
  - 4.2 Grondbeleid: ‘ruimte opbrengsten af’ 13
  - 4.3 Leges: hoge legeskosten kunnen een project onrendabel maken 13
  - 4.4 Welstand: ‘elk project moet net weer anders’ 14
  - 4.5 Maak een gebiedsscan en werk met een omgevingsprogramma 14
  - 4.6 Sectoraal beleid: elke afdeling of dienst kijkt vooral naar de eigen belangen 14
  - 4.7 Procesbegeleiding: het bekende ‘kastje en de muur’ 14
  - 4.8 Bied duidelijkheid over bouwnormen voor optoppen 15
  - 4.9 Bied duidelijkheid over fiscale aspecten 15
- 5 Vijf aanbevelingen voor optoppen bij VvE's 16**
  - 5.1 Versoepel het huidige appartemensrecht en eigendomsrecht 16
  - 5.2 Ken bij elke optopping een voorkeursrecht toe aan de bovenste verdieping(en) 17
  - 5.3 Optoppen loont en maakt kostbare verduurzaming betaalbaar 17
  - 5.4 Zoek professionals die je bij het optoppen kunnen helpen 17

- 5.5 Van 'nee, tenzij', naar ja, tenzij' 18
  - 6 Zeven ingrediënten om weerstand om te zetten in draagvlak 19**
  - 6.1 Onderzoek of instemming voor optoppen nodig is 19
  - 6.2 Bied ook de zittende bewoners voordelen 19
  - 6.3 Weeg af wat prioriteit heeft: parkeren of woonruimte? 20
  - 6.4 Beperk de bouwoverlast met prefab-oplossingen 20
  - 6.5 Bied bewoners tijdelijk vervangende woonruimte aan 20
  - 6.6 Kom ondernemers tegemoet bij financieel nadeel 20
  - 6.7 Investeer in voorlichting en participatie 20
- Colofon 23**

# 1 Inleiding

In een brief aan de Tweede Kamer bestempelt minister van VRO Mona Keijzer het bevorderen van ‘optoppen’- het toevoegen van extra verdiepingen op bestaande gebouwen - als een belangrijke strategie om het woningtekort aan te pakken.<sup>1</sup>

## Ambities Rijksoverheid: optoppen opschalen

Het ministerie stelt dat er met optoppen 100.000 extra woningen bij kunnen komen tot en met het jaar 2030. Om de haalbaarheid van deze opgave te vergroten, kunnen gemeenten vanaf februari 2025 gebruikmaken van de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT). Deze subsidieert elke nieuwe optopwoning met maximaal 14.000 euro.

De jaarcijfers over woningtoevoegingen die het CBS eind januari 2025 publiceerde, laten zien dat er nog maar weinig woningen worden opgetopt. Optoppen op grotere schaal stimuleren, vergt samenwerking tussen overheden, woningcorporaties, ontwikkelaars, gebouweigenaren en andere stakeholders.

## Belemmeringen aanpakken

Deskundigen zien bij grootschalig optoppen, naast kansen om woningen toe te voegen, ook vier soorten belemmeringen die versnelling van het proces bemoeilijken:

- > bouwkundige en technische uitdagingen
- > financiële knelpunten
- > juridisch/planologische struikelblokken
- > draagvlak/participatie uitdagingen

Platform31 legde deze uitdagingen voor aan vier groepen deskundigen die vanuit de overheid, corporaties, adviesorganisaties en ontwikkelaars betrokken zijn bij het optoppen van woningen. In deze publicatie vertalen we hun ervaringen naar tips en aandachtspunten voor elk van deze thema's. Eén hoofdstuk gaat specifiek in op optoppen bij VvE's.

## Voor wie?

Deze publicatie is bedoeld voor gebouweigenaren, beleidsmakers en professionals die zich bij gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen en VvE's inzetten voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad.

## Leeswijzer

Deze publicatie gaat in op aandachtspunten, oplossingen en tips voor het optoppen van gebouwen. Elk hoofdstuk richt zich op één of twee knelpunten die optoppen in de praktijk in de weg staan. Hoofdstuk 2 gaat over bouwkundige en technische uitdagingen, hoofdstuk 3 over financiële knelpunten en hoofdstuk 4 over juridisch/planologische struikelblokken. We associëren optoppen vaak met woningcorporaties, maar deze strategie biedt ook, en soms juist, kansen bij VvE's; daarover gaat hoofdstuk 5. Ten slotte gaat hoofdstuk 6 over het omzetten van weerstand in draagvlak.

### Bundeling van reeks artikelen

Deze publicatie bundelt de inzichten, aandachtspunten en tips uit vijf artikelen, die zich elk richten op het wegnemen en oplossen van één categorie knelpunten bij het optoppen van bestaande

<sup>1</sup> [Kamerbrief sneller bouwen en beter benutten bestaande gebouwen | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl](#), oktober 2024

gebouwen: bouwkundig/technisch, financieel, juridisch/planologisch, draagvlak/participatie en optoppen bij VvE's. Platform31 publiceerde deze reeks artikelen in de eerste helft van 2025. Omdat elk van die artikelen zich richt op een specifieke doelgroep, kun je deze artikelen en de eerder over dit onderwerp verschenen publicaties ook 'los' van elkaar op onze [website](#) vinden.

## 2 Acht bouwkundige en technische aandachtspunten

Dit hoofdstuk zoomt in op acht aandachtspunten voor het oplossen van bouwkundige en technische uitdagingen bij het optoppen van bestaande gebouwen. Daarbij staan deze twee vragen centraal:

1. **Hoe sluit je de nieuwe optopwoningen op de bestaande bouw aan?**  
Welke technische obstakels kom je daarbij tegen, waar moet je rekening mee houden en wat zijn ervaringen met praktische oplossingen?
2. **Hoe kunnen we standaardiseren en opschalen?**  
Hoe zorg je voor opschaling? Niet eenmalig en voor individuele panden, maar structureel en grootschalig. Hoe doe je dat en wat vraagt dat van alle partijen?

### Acht bouwkundige en technische aandachtspunten bij het optoppen van gebouwen

#### 2.1 Er zijn drie soorten optop-projecten

We onderscheiden:

- > Unieke megaprojecten.  
Dat zijn dikwijls architectonische hoogstandjes met opzienbarende ontwerpen, die meedingen naar de BNA-jaarprijzen. Deze zijn per definitie uniek en niet schaalbaar.
- > Transformatie-optopprojecten.  
Hierbij staat het gebouw (een kantoor, woningen of een ander gebouw) leeg. Optoppen maakt hier deel uit van een grotere gebouwtransformatie.
- > Projecten waarbij je panden in bewoonde staat optopt.  
Hierbij is het belangrijk overlast te voorkomen, bijvoorbeeld door te zorgen voor een vlot realisatietempo.

Voor de beide laatstgenoemde type projecten is opschaalbaarheid belangrijk.

#### 2.2 Relevante technische aspecten

Creative City Solutions (CCS – gespecialiseerd in verduurzaming en optoppen) heeft bij een groot aantal optopprojecten onderzocht wat goed en wat fout ging. Veel voorkomende technische uitdagingen zijn:

- > Ventilatie: Hoe verleng je rookgasafvoer, schoorstenen en kanalen? “Kun je de pijpjes rechtdoor trekken: doe dat!”
- > Akoestiek, geluidsisolatie: Hoe zorg je dat de bewoners in de oude woningen geen last krijgen van hun nieuwe bovenburen?
- > Brandwerendheid: Ook via de gevelbeplating.
- > Riolering en afvoer: Is de bestaande capaciteit afdoende? Je wilt immers geen lekkages en verstoppingen.
- > Water en waterdruk: Het pand wordt immers hoger.
- > Netcongestie: Relevant als de oorspronkelijke aansluiting verzwakt moet worden.
- > De gevel: Hoe sluit het uiterlijk van de nieuwe woonlaag aan op het bestaande gebouw? Historiserend of juist afwijkend? Indien met een bakstenen gevel; dit wordt al gauw veel te zwaar.

- > Hittestress en zomercomfort: Wordt het niet te heet? Vooral relevant als de woningen eenzijdig zijn georiënteerd en je de woning niet kunt doorluchten.

## 2.3 Start met de tussenconstructie: de ‘fundering op het dak’

Begin het ontwerpproces met een Aansluitend Ontwerp (AO). Centrale vraag daarbij is: Hoe sluit je nieuw aan op oud? De ervaring leert dat dit het beste met een ‘intermediair’ gebeurt: een tussenlaag van enkele decimeters dik. Op deze laag komen de nieuwe woningen, in de tussenlaag alle leidingen, aan- en afvoeren en aansluitingen.

De kunst is om die tussenconstructie zo slim mogelijk te maken, zo mogelijk van tevoren in de fabriek, en helemaal plug-in-klaar. De tussenlaag is in feite je fundering op het dak van het oorspronkelijke gebouw. Voorafgaand aan het AO is een zo gedetailleerd mogelijk opname van het dak belangrijk. Dat kan met een point cloud, een digitale 3D-scan van het gebouw.

## 2.4 Er zijn twee soorten tussenconstructies: intermediairs

1. Die met vaste maten, met schaalbaarheid als groot voordeel. Dit is gunstig bij gebouwen die allemaal dezelfde maten en dakoppervlaktes hebben, wat het geval is bij een aantal systeembouwflats uit de naoorlogse decennia.
2. Bij afwijkende maten is een flexibele tussenconstructie die je als het ware kunt in- of uitschuiven handiger. Als je de buitenmaten van de nieuwe optopwoningen kunt bijstellen, blijven er niet net een paar meters over aan het eind. Flexibeler, maar wat duurder.

Voor beide soorten is grootschalige productie wenselijk of zelfs nodig voor opschaalbaarheid. En voor beide geldt: doe zoveel mogelijk al in de fabriek. Dat geldt zeker bij optopprojecten in bewoonde staat, want het voorkomt onnodige overlast.

## 2.5 Kies een aannemer met ervaring in vernieuwbouw

Je hebt aannemers voor nieuwbouw en voor oudbouw. Voor optoppen heb je de renovatietak van een aannemer nodig. Optoppen is geen nieuwbouw op oudbouw, het gaat om aanpassing van de oudbouw. Kies een aannemer die hierin gespecialiseerd is.

## 2.6 Pak het hele gebouw aan

Fraaie nieuwe optopwoningen plaatsen op een flink verouderd gebouw is veelal een recept voor protest. Gebruik optoppen als natuurlijk moment om het gehele gebouw onder handen te nemen. En zeker als het pand bewoond is en blijft: dan krijgen de zittende bewoners er ook iets voor terug. Optoppen combineren met verduurzamen is een gemakkelijke win-win: dat moet toch een keer gebeuren, en bewoners profiteren van een lagere energierekening.

Het omgekeerde geldt ook. Gebruik verduurzaming als kans om het aantal woningen uit te breiden met een optopping. Ook hier geldt: bewoners hiervoor enthousiasmeren is kansrijker wanneer je hen ook iets kunt teruggeven.

## 2.7 Werk gebiedsgericht

Met een gebiedsgerichte aanpak kun je de schaal waarop je bestaande gebouwen optopt vergroten. Begin bij naoorlogse stempeljwijken of gebieden die al in ontwikkeling zijn, of waar al visies en plannen voor bestaan. Bij deze grootschalige projecten is het vruchtbaar te investeren in een continue bouwstroom; samenwerking tussen woningcorporaties, gemeenten en ontwikkelaars vanaf planningsfase tot uitvoering zorgt voor een efficiëntere en snellere bouw.

## 2.8 Instemming van bewoners

Als je eigenaar bent van het hele gebouw, heb je juridisch geen instemming nodig van je huurders om op te toppen. Het communiceren ervan is juridisch voldoende. Uit het oogpunt van draagvlak is het wenselijk om de optopplannen goed te onderbouwen en motiveren aan zittende huurders. Leg bijvoorbeeld uit dat alle gebouwen in het gebied worden opgetopt, en dat deze toevallig het eerste is. En vergeet niet de omwonenden te betrekken.

Als je het optoppen wilt combineren met verduurzamen – dikwijls wel het geval - is het raadzaam om er twee processen van te maken: optoppen (kan zonder instemming) en verduurzaming (vergt instemming, 70% van de bewoners). Zo hindert het een het andere niet.

### **Dit hoofdstuk over bouwkundige/technische uitdagingen bij optoppen kwam tot stand door de inbreng van een groot aantal deskundigen:**

Levi Koppenhol (Creative City Solutions), Arthur Lippus (KMIDB), Erik de Rooij (SOR), Arlinde Dul (Stec-Groep), Hans Sparreboom (De Optoppers), Hesly Bentvelsen (De Optoppers), Karim Jaspers (Team Topup), K. Nannes (Parteon), Koen Vos (Portaal), Wilfred Gerritse (Waterweg Wonen), Joost van den Bergh (Waterweg Wonen), Mariam Shaaban (MinVRO), Chantal Inia (MinVRO), Bas Holten (Provincie Zuid-Holland), Paul Weinans (Provincie Zuid-Holland), Mathijs Boersma (RVO), Remco Bouter (SOR), Thijs Müller (Creative City Solutions), Jurian van Arum (Vorm), Marc Bezem (Van Wijk vgo), Peter van Antwerpen (Woningstichting Wageningen), Paul van Roosmalen (Gemeente Rotterdam), Sicco Timmerman (HDO-groep), Erik Franke (Franke Architecten), Anne van Summeren (Platform31), Frank Wassenberg (Platform31).

## 3 Zeven financiële lessen en een nieuwe subsidie

We legden de groep deskundigen twee belangrijke financiële struikelpunten bij het optoppen van bestaande gebouwen voor. Dat resulteerde in zeven aandachtspunten en tips, die samenhangen met twee centrale vragen:

### 1. Wat reken je mee?

Welke kosten reken je door aan de nieuwe optopwoningen en welke aan het bestaande? Welke typen complexen zijn kansrijk en hoe ga je met de lastige typen om?

### 2. Het businessmodel

Hoe kan de kostprijs worden gereduceerd, hoe koppel je de exploitatie aan een gebouw en wat kan je bij opschalen rekenen?

### Zeven financiële aandachtspunten bij het optoppen van gebouwen

#### 3.1 Kies een ander frame: optoppen vergroot het draagvlak voor voorzieningen

Noem optoppen geen verdichten, maar een manier om draagvlak voor voorzieningen terug te brengen. Door de vele kleine huishoudens raken wijken namelijk ontvolkt. Voor levendigheid op straat en het draagvlak voor voorzieningen is verdichting door (onder meer) optoppen gewenst. Optoppen is het middel; levendigere wijken het doel.

- > Hanteer een ander frame in de communicatie richting bewoners en omwonenden.
- > Optoppen is verdichten in de hoogte. Dat zorgt ervoor dat groen, trapveldjes en lege plekken er niet voor opgeofferd hoeven te worden.

#### 3.2 Optoppen is goedkoper dan nieuwbouw

De weinige optopprojecten die gerealiseerd worden kenmerken zich vaak door hun unieke aard. Schaalbaarheid ontbreekt, en er is geen sprake van veel navolging, herhaling of kopiëren. Arne Balvers van BBN Adviseurs rekende mee aan optopprojecten die al gerealiseerd zijn en concludeert dat optoppen momenteel nauwelijks te betalen is (in Cobouw van 31 oktober 2024). Er komen nog te veel kosten bij, en we kunnen te weinig processen en producten breder toepassen en opschalen.

Als we optoppen met conceptuele en modulaire bouw op grotere schaal toepassen, kan dit naar schatting tot 30 procent goedkoper zijn dan vergelijkbare nieuwbouw op de grond. Ook kan de component grondkosten afwezig of lager zijn. Dit scheelt gemiddeld al snel 25 tot 35 procent van de stichtingskosten. Daarnaast brengt de korte doorlooptijd (gemiddeld circa 2 jaar bij optoppen in plaats van gemiddeld circa 10 jaar bij nieuwbouw) een substantiële kostenbesparing met zich mee. Ook zijn er geen kosten om een locatie te verwerven en kun je kosten besparen door op slimme wijze nieuw en oud op elkaar aan te sluiten.

Esther Geuting van Stec Groep rekent voor: een (prefab) woning van permanente bouwbesluitkwaliteit kost ongeveer 140.000 tot 180.000 euro. Inclusief aansluitkosten komt het totaal op circa 250.000 euro,

wat goedkoper is dan nieuwbouw. De optopping wordt rendabel met middenhuur en is winstgevend bij verkoop: in veel stedelijke gebieden levert zo'n woning al snel 350.000 euro op.

- > Voor optoppen moet je investeren, maar als aanloopproblemen achter de rug zijn en er op grote schaal wordt opgetopt, is het goedkoper dan nieuwbouw. Als je (tevens) middelhuren vraagt of de woning verkoopt, is het sneller rendabel.
- > Ontwerp niet elke optopwoning opnieuw. Denk als opdrachtgever aanbodgestuurd en niet vraaggestuurd. Kies tussen een paar standaardproducten 'uit de catalogus', die op onderdelen aan te passen zijn.
- > Maak gebruik van de [Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen \(SFT\)](#).
- > Doe een quickscan: breng de technische mogelijkheden, de financiën en de planologie/omgeving in beeld: is het project haalbaar, en met een gezonde exploitatie? Maak een eerlijke verdeling van wat je aan optoppen doorrekent en wat niet.

Enkele voorbeelden:

- Bekijk de [optoppotentiekaart](#) van de provincie Zuid-Holland.
- [Pactool](#): gratis haalbaarheidscheck voor optoppen - fysieke quickscan op pand- en directe omgevingsniveau.
- [QuickScan van Van der Bouw](#): analyseert de technische, financiële, sociale en planologische mogelijkheden per gebouw.

#### **Rijkssubsidie voor optopwoningen: de SFT-regeling**

Met de [Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen \(SFT\)](#) subsidieert het Rijk sinds februari 2025 flexwoningen, transformatiewoningen of toevoegingen. Optopwoningen vallen onder het laatste. De subsidie bedraagt maximaal 14.000 euro per nieuwe optopwoning en is [aan te vragen via RVO](#). Woningen moeten minstens tien jaar in de sociale huur zijn.

### **3.3 Zorg voor massa, dat loont**

De overheid zet in op het op grote schaal toepassen van optoppen. De uitkomst van een quickscan kan hierbij helpen.

Massa is belangrijk omdat fabrikanten een constante bouwstroom nodig hebben: zij moeten immers fors investeren, dat vergt voldoende afzet. Er is massa nodig om de fabriek draaiende te houden, voor ondernemers moet er zicht zijn op voldoende orders voor de komende jaren. Dit vereist duidelijk beleid, anders blijven investeringen uit.

- > Er is een gedeelde strategie van 'concullega's' nodig: het is van essentieel belang dat opdrachtgevers en -nemers onderling samenwerken.
- > Pak eerst de grote makkelijke projecten aan en dan de kleine moeilijke.
- > Kom tot een standaardgoedkeuring die voldoet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Eén keurmerk dat overal volstaat.

### **3.4 Het juiste optopmoment is nú: beloon het**

Optoppen vereist ambitie, lef, enige aanlooptijd en een medewerkende grondhouding van alle partijen.

- > Top overal op waar het kan.
- > Stimuleer en ondersteun voorlopers. Beloon hun inspanningen (tijd, inzet en geld) om de 'optopweg' te effenen.

- > Breng goede voorbeelden onder de aandacht bij andere pandeigenaren en breng corporaties, gemeenten en marktpartijen in contact met fabrikanten. Dat kan bijvoorbeeld tijdens de excursies die Platform31 en Aedes elk half jaar organiseren.

### 3.5 Optoppen is duurzamer en zorgt voor besparingen

Enthousiasmeer - bij een pand in bewoonde staat - de huidige bewoners voor optoppen in combinatie met verduurzamingsmaatregelen. Als verduurzaming toch al op de agenda staat, loont het dit te koppelen aan optoppen. Het dak vervangen en zonnepanelen plaatsen kun je prima combineren meteen nieuwe, extra woonlaag. Bovendien profiteren bewoners van lagere energierekeningen.

- > Denk bij elke discussie over dakisolatie of zonnepanelen meteen aan een optoplaag erbij, of aan meerdere lagen.
- > Optopwoningen zijn lichtgewicht en worden in de fabriek gemaakt, met materialen, zoals hout, die minder CO<sub>2</sub> uitstoten dan steen en beton.
- > Breng de MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) van projecten in kaart: dit geeft inzicht in de duurzaamheid van de gebruikte materialen. Door projecten niet alleen op prijs, maar ook op MPG te vergelijken, kun je evenwichtigere beslissingen nemen die bijdragen aan een duurzamere bouwpraktijk.

### 3.6 Optoppen biedt ouderen de kans om thuis te blijven wonen: benut de regelingen

- > Het toevoegen van een lift in een complex helpt ouderen en minder mobiele mensen om langer thuis te blijven wonen, wat hoge zorgkosten bespaart. Levensbestendige optoppingen kunnen bovendien zorgen voor een interne verhuizing (naar boven): dat bevordert de doorstroming. Kijk of er vanuit zorgverzekeraars aanvullende financiering mogelijk is.
- > Gemeenten kunnen met de Wmo-regeling bijdragen aan de kosten van woningaanpassingen voor levensloopbestendig wonen. Meestal geldt dit voor bestaande woningen, maar het kan de moeite waard zijn om bij je gemeente te informeren naar eventuele lokale regelingen of subsidies.

### 3.7 Splits administratief de onderbouw en de optopwoningen

Taxateurs hebben weinig ervaring met optoppen, maar moeten het wel beoordelen. Hoe ga je om met nieuwe woningen op oude woningen die er al veertig jaar staan, hoe waardeer je die en hoe schrijf je af? Dat is onduidelijk.

- > Splits vooralsnog administratief de onderbouw van de opbouw in aparte complexen.

#### **Dit hoofdstuk over financiële uitdagingen bij optoppen kwam tot stand door de inbreng van een groot aantal deskundigen:**

Esther Geuting (Stec groep), André Hehemann (Dura Vermeer), Erik de Rooij (SOR), Bas Holten (Provincie Zuid-Holland), Arlinde Dul (Stec groep), Eveline Bronsdijk (gemeente Rotterdam), Hans Sparreboom (De Optoppers), Harald Mooij (Mooij architectuur), Hesly Bentvelsen (De Optoppers), Jeroen Scholten (Gemeente Zoetermeer), Jeroen Wolff (Staedion), Karim Jaspers (Team Topup), Paul Weinans (Provincie Zuid-Holland), Paul van Roosmalen (Gemeente Rotterdam), Rueben Kieffer (Rueben Kieffer), Sicco Timmerman (HDO groep), Thijs Müller (Creative City Solutions),

Jordi van den Berg (Havensteder), Mariam Shaaban (VRO), Chantal Inia (VRO), Remco Bouter (SOR), Bram Hertzberger (Creative City Solutions), Jurien van Arum (Vorm), Sacha Ponsen (Eigen Haard), Peter van Antwerpen (Woningstichting Wageningen), Koen Vos (Portaal), Anne van Summeren (Platform31) en Frank Wassenberg (Platform31).

## 4 Negen aanbevelingen voor juridisch-planologische uitdagingen

De gemeente heeft altijd een rol bij optoppen. Een deel van haar lokale regelgeving beperkt (vaak onbedoeld) de mogelijkheden voor het optoppen van bestaande gebouwen. We zoomen in op regelgeving waarbij dit het geval is en stellen de vraag hoe die regelgeving optoppen (meer) kan faciliteren? We delen negen conclusies en aanbevelingen van experts om met deze juridisch-planologische uitdagingen te gaan.

### Juridisch-planologische uitdagingen bij optoppen: negen aanbevelingen

#### 4.1 Parkeren: kun je andere normen hanteren voor optoppen dan voor nieuwbouw?

- > Kijk kritisch naar het type woningen, de woninggrootte, het beoogde soort huishoudens en bewoners, de nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer en de mogelijkheid van deelmobiliteit; allemaal factoren die de hoogte van een parkeernorm beïnvloeden.
- > Kijk bovendien naar de feitelijke parkeerdruk in de buurt, en naar fysieke maatregelen die mogelijk zijn, zoals dwars- of schuin parkeren, instellen eenrichtingsverkeer of versmalling van straten. Denk daarbij niet alleen aan auto-parkeren, maar bijvoorbeeld ook aan fietsenstallingen en gehandicaptenvoertuigen.
- > Gebruik de [handreiking over het omgaan met parkeernormen bij woningbouw](#), die de provincies Zuid-Holland en Utrecht, Aedes en Platform31 opstelden. En een [verdiepend artikel](#) hierover, hoe gemeenten zelf veel soepeler en slimmer met hun parkeernormen kunnen omgaan.

#### 4.2 Grondbeleid: ‘ruimte opbrengsten af’

Optoppen verhoogt de waarde van een pand. Als dat zich uit in veel hogere ozb-aanslagen of erfpachtcanons, kan dat de haalbaarheid van een project ondergraven.

- > Ruimte niet standaard af, maar beoordeel de financiële haalbaarheid van een optopplan.

#### 4.3 Leges: hoge legeskosten kunnen een project onrendabel maken

Leges zijn de onkostenvergoedingen voor het ambtelijk apparaat om diensten, zoals het verlenen van vergunningen en plannen, te beoordelen.

- > Interessant is het project ‘[Architect aan zet](#)’, een werkwijze om zonder vergunning te bouwen en te verbouwen. Dat kan voor bepaalde bouwactiviteiten in Rotterdam en Groningen. Gekwalificeerde architecten regelen het proces, waardoor vergunningen automatisch worden verleend en legeskosten niet nodig zijn. Dat versnelt en vereenvoudigt het project. Kijk of dit voor meer gemeenten kan.

## 4.4 Welstand: ‘elk project moet net weer anders’

De welstandscommissie is een onafhankelijke commissie die adviseert over de ruimtelijke kwaliteit van nieuwe (optop)projecten.

- > Kan de welstandscommissie bepaalde optopproducten niet in het algemeen (per wijk of gebied) beoordelen, in plaats van elk optopproject afzonderlijk? Met inachtneming van de omgevingskwaliteit. En daarbij geldt dat de welstandscommissie een *adviserende* rol heeft: neem het advies dan aan als *advies*.

## 4.5 Maak een gebiedsscan en werk met een omgevingsprogramma

Met een gebiedsscan kunnen gemeenten optopwijken aanwijzen waar de potentie hoog is en kan een doel worden gesteld: ‘een x-aantal optoppingen in deze wijk’. Een gemeentelijke visie op een gebied (omgevingsvisie) is globaal op hoofdlijnen en biedt helderheid over doelen. Een omgevingsprogramma geeft vervolgens uitvoeringskracht. Hierin staan situationele voorwaarden voor optoppen, zoals extra voorzieningen of een ov-lijn doortrekken. Een omgevingsprogramma geeft geen realisatieverplichting aan gebouweigenaren, maar bindt alleen het college van B en W. Een omgevingsplan is ten slotte bindend voor alle partijen en bevat concrete maatregelen om doelen te bereiken.

- > Werk gebiedsgericht en benut de (nieuwe) instrumenten uit de Omgevingswet.

## 4.6 Sectoraal beleid: elke afdeling of dienst kijkt vooral naar de eigen belangen

Dit speelt op alle niveaus, van (inter)nationaal tot lokaal: Nederland is ‘versilood’. Elke silo behartigt de eigen belangen.

- > Werk met een plan op hoofdlijnen en overstijg de sectorale belangen. Dat kan met een omgevingsvisie. Toets niet elk (optop)project afzonderlijk, maar werk met een integrale aanpak per gebied (wijk), of per woningtype (de galerijflats, de portiekflats, et cetera).
- > De gemeenteraad en het college van B en W wegen de sectorale overschrijdende belangen integraal af. Daarbij moeten ze zich ervan bewust zijn dat de stem van de woningzoekenden (‘extra woonruimte’) het vaak aflegt tegen de stem van bewoners (‘voldoende parkeerplekken’ (voor de deur), uitzicht, angst voor overlast, et cetera).

## 4.7 Procesbegeleiding: het bekende ‘kastje en de muur’

Initiatiefnemers (partijen buiten de gemeente) klagen dikwijls over de onbereikbaarheid van ambtenaren, afdelingen en diensten. De nieuwe Omgevingswet biedt kansen voor een efficiënter en effectiever proces. In vijf gemeenten die voorlopen op het gebied van optoppen is in 2024 een verkenning gestart naar een succesvolle aanpak voor gebiedsgericht optoppen. Deze gemeenten zetten o.a. een ‘optopcoach’ in. De lessen uit deze aanpak kunnen benut worden op andere plekken in het land.

- > Maak één loket voor de ‘buitenwacht’. Dit loket (persoon of personen) regelt alles verder intern: een optopcoach.
- > Houd de ontwikkelingen in de gemeenten Ede, Eindhoven, Leeuwarden, Rotterdam en Zoetermeer in de gaten, waar nu wordt geëxperimenteerd met een optopcoach.

## 4.8 Bied duidelijkheid over bouwnormen voor optoppen

Is optoppen aanpassen van het bestaande gebouw, waarbij ‘rechtens verkregen niveau’ volstaat om op te toppen overeenkomstig de bouwnormering ten tijde van de bouw van het oude gebouw? Of is het nieuwbouw, en moet de kwaliteit volgens de huidige bouwnormen worden gerealiseerd? Welke eisen gelden er? En gelden de eisen voor de nieuwe optopwoningen vervolgens ook voor de oude onderbouw (bijv. qua liften, trappen, geluid, et cetera)? Bepaalde eisen, bijvoorbeeld brandveiligheid, gelden altijd. Voor het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte is bovendien ook een omgevingsvergunning nodig voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Hierover zal stedenbouwkundig advies moeten worden ingewonnen.

- > Bied duidelijkheid over de regels: de woningen moeten op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voldoen aan de eisen voor verbouw en niet nieuwbouw. Een hogere bouwhoogte kan in het omgevingsplan al geregeld worden voor die gebouwen waar dat stedenbouwkundig gewenst is. Hiermee versnel je de procedure van het optoppen van een gebouw.
- > Standaardiseer optopproducten en certificeer waar mogelijk en nodig. Dat geldt ook voor de ‘intermediair’, de tussenlaag tussen oudbouw en opbouw, waar alle leidingen en aansluitingen komen.

## 4.9 Bied duidelijkheid over fiscale aspecten

Dit laatste punt is eigenlijk een landelijk onderwerp, maar we noemen het hier toch. Het is onduidelijk – en tevens ongewenst – dat optopwoningen in hoge tarieven vallen voor btw, overdrachtsbelasting en dergelijke.

- > Bied deze duidelijkheid en zorg dat fiscale afdrachten geen beperking vormen voor optoppen.

### **Dit hoofdstuk over juridisch-planologische uitdagingen bij optoppen kwam tot stand door de inbreng van een groot aantal deskundigen:**

Paul van Roosmalen (gemeente Rotterdam), Eefje Remijn (gemeente Rotterdam), Claudia Siewers (Vastgoed Management Nederland), Alexandra Jansen (gemeente Amsterdam), Arlinde Dul (Stec Groep), Benjamin den Butter (FAIR Advocaten), Hans Sparreboom (De Optoppers), Hesly Bentvelsen (De Optoppers), Hilbert Kolk (Jorritsma Bouw), Joost Breed (Stek Wonen), Karim Jaspers (Team Topup), Kyran Goudzwaard (Woonin), Wilfred Gerritse (Waterweg Wonen), Joost van den Bergh (Waterweg Wonen), Mariam Shaaban (VRO), Eric Aerts (Woonbedrijf), Richard de Rooy (Zero stage), Anne van Summeren (Platform31), Frank Wassenberg (Platform31).

# 5 Vijf aanbevelingen voor optoppen bij VvE's

De Stec Groep schat in dat een derde van het optop-potentieel ligt bij gebouwen met een Vereniging van Eigenaren (VvE), dus bij meerdere eigenaren van een gebouw.<sup>2</sup> Veel aandacht gaat naar optoppen door corporaties. Dit leidt tot de vraag: hoe realiseren we die 33.000 woningen op VvE-daken?

## Vijf aanbevelingen om optoppen bij VvE's te bevorderen

### 5.1 Versoepel het huidige appartementsrecht en eigendomsrecht

Op dit moment zijn appartementsrecht en eigendomsrecht te beperkend. Bij veranderingen aan het pand van de VvE is sinds 2005 instemming nodig van 80 procent van alle VvE-leden/woningeigenaren. Het dak is gezamenlijk eigendom; elke aanpassing daaraan vereist die meerderheid.<sup>3</sup> In de praktijk blijkt die 80 procent niet altijd voldoende om verbeteringen soepel uit te kunnen voeren. Vaak telt de VvE slechts 3 of 4 eigenaren waardoor je in de praktijk toch 100 procent toestemming nodig hebt.

Bij veel VvE's staat een kostbare verduurzaming van het pand op de agenda. De opbrengst van de verkoop van een optopwoning biedt hierbij kansen. Wil je het dak benutten en de optopwoning verkopen, dan is naast wijziging van de splitsingsakte (waarvoor meestal 80% instemming vereist is) ook instemming van alle eigenaren nodig om de nieuwe woning te kunnen leveren. Dat komt doordat het dak gezamenlijk eigendom is. De VvE kan pas rechtsgeldig leveren als alle mede-eigenaars daarmee instemmen, of als de wet daarin voorziet.<sup>4</sup> Dat maakt het ingewikkeld: er blijkt altijd wel iemand tegen, nooit thuis of onvindbaar. Daarom is het nodig dat VvE's met een gekwalificeerde meerderheid ook leveringsbevoegdheid krijgen. Zolang dat niet wettelijk is geregeld, blijft verkoop van optopruimte feitelijk geblokkeerd.

Illustratief is de situatie in Amsterdam. Van de 23.000 VvE's in de stad hebben er slechts 23 één of meer lagen toegevoegd, dus 1 promille van het totaal aantal VvE's.

- > Er is versoepeling van de wet nodig om het huidige 80 procent instemmingsrecht te verlagen. Met liefst een verandering naar een gekwalificeerde meerderheid. Concreet: op de vergadering stemt 2/3 voor, waarbij minstens 50 procent van de eigenaars een stem uitbrengt. Frankrijk (zie kader) bewijst dat dit het optoppen kan bevorderen. Wat daar kan, kan hier ook.
- > Voor de verkoop van de optopwoning is het nodig dat VvE's met een gekwalificeerde meerderheid ook leveringsbevoegdheid ontvangen. Zonder die bevoegdheid kan de VvE geen optopwoning plaatsen en verkopen.
- > Voor een wetwijziging is samenwerking tussen de ministeries JenV en VRO noodzakelijk. Het lage aantal gerealiseerde optopprojecten kan helpen bij de motivatie ervan.

#### Praktijkvoorbeeld Frankrijk

Interessant is de vergelijking van de situatie in Nederland met die in Frankrijk. Daar geldt dezelfde Europese regelgeving m.b.t. eigendomsrecht. Een studie van Benjamin den Butter gaf inzicht in de

<sup>2</sup> Stec rapport in: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/blg-1092183.pdf>

<sup>3</sup> Claudia Siewers proefschrift: [Balans in het appartementsrecht](#)

<sup>4</sup> Benjamin Butter in: [Optoppen: hoe pakt de VvE dat aan? - VvE Belang](#)

struikelblokken in Frankrijk bij het benutten van de potentie van optoppen (incl. verduurzaming). Sinds enkele wetswijzigingen deze belemmeringen wegnamen, is het aantal opgetopte woningen daar sterk toegenomen.

- > In 2009 is de toenmalige vereiste drie vierde meerderheid verlaagd naar twee derde meerderheid wanneer het recht voor optoppen werd verkocht aan een derde. Met als aanvullende eis dat de helft van alle eigenaren aanwezig moet zijn bij de stemming.
- > Sinds 2014 is in alle gevallen een meerderheid van twee derde vereist, ook als de eigenaars het optoppen zelf ter hand nemen. De eigenaren van woningen op de bovenste verdieping hebben geen vetorecht meer, maar een voorkeursrecht. Dat geeft ze als eerste het recht om de (nieuwe) bovenste (optop)woning te kopen.

## 5.2 Ken bij elke optopping een voorkeursrecht toe aan de bovenste verdieping(en)

Sommige mensen wonen graag op de bovenste verdieping van een gebouw. Dat blijkt onder meer uit onderzoek van het Kadaster: bij gelijke woningkenmerken is (in de koopsector) de bovenste verdieping een paar procent duurder; dus gewilder.<sup>5</sup>

- > Om het draagvlak bij huidige eigenaren binnen de VvE te vergroten is het raadzaam optopwoningen als eerste aan de bewoners van de bovenste verdieping aan te bieden. En vervolgens aan de op een na hoogste, et cetera.

## 5.3 Optoppen loont en maakt kostbare verduurzaming betaalbaar

De overeenkomst tussen veel VvE-eigenaren is dat ze weinig geld hebben. Dat zorgt voor problemen als verduurzaming noodzakelijk is. Optoppen kan voor VvE-eigenaren een goed middel zijn om inkomsten te verwerven en daarmee de kostbare verduurzamingsmaatregelen te betalen. Zeker bij dakisolatie en de plaatsing van zonnepanelen loont het om er meteen een laag tussen te zetten in de vorm van een extra (optop)woning.

## 5.4 Zoek professionals die je bij het optoppen kunnen helpen

Voor een gemiddelde woningeigenaar is optoppen op het dak een ingewikkelde zaak, omdat er geen professionele partij, zoals een corporatie, belegger of gemeente bij betrokken is en lang niet alle bewoners de daarvoor benodigde kennis hebben.

- > Zoek creatief naar deskundigen die het optoppen kunnen begeleiden. Er zijn drie opties:
  - Als er kundige en enthousiaste bewoners in het complex wonen, kun je ervoor kiezen het optoppen toch zelf te exploiteren.
  - Verkoop het dak aan een professionele partij, die er optopwoningen realiseert. Organisaties als 'De Optoppers', 'HDO-groep' of 'Team Topup' hebben hier ervaring mee. Zo zorg je voor eenmalige opbrengsten waarmee je kosten van verduurzaming kunt betalen.

<sup>5</sup> Zie artikel in Me Judice, januari 2024: <https://www.mejudice.nl/artikelen/detail/hoe-hoger-hoe-duurder-onderzoek-naar-de-prijseffecten-op-appartementen-in-hoogbouw>

- Verhuur het dak. Ook hier kan een professionele partij het proces uit handen nemen. Verhuur zorgt voor een constante bron van inkomsten. Dit is gunstig als er geen grote uitgaven op de agenda staan. Bijvoorbeeld als het gebouw al voldoende duurzaam is.

## 5.5 Van ‘nee, tenzij’, naar ja, tenzij’

In de oktoberbrief van 2024 van minister Keijzer aan de Tweede Kamer introduceert ze “een aanpak waarin het leidend principe ‘ja, tenzij’ centraal staat”.<sup>6</sup>

- > Optoppen leent zich goed voor dit ‘ja, tenzij’ principe. Het blijkt nu veel te ingewikkeld, er wordt weinig gerealiseerd, te veel partijen zorgen voor belemmeringen en onduidelijkheden. Door toepassing van Keijzers principe ontstaat een nieuwe situatie: optoppen kan altijd, tenzij er duidelijke afwegingen zijn om níet op te toppen. Zeker als je optoppen vergunningsvrij maakt als deze voldoet aan enkele eenvoudige randvoorwaarden.

### **Dit hoofdstuk over optoppen door VvE's kwam tot stand door de inbreng van een groot aantal deskundigen:**

Benjamin den Butter (Fair advocaten), Claudia Siewers (Vastgoed Management Nederland), Alexandra Jansen (Gemeente Amsterdam), Arlinde Dul (StecGroep), Hans Sparreboom (De Optoppers), Hesly Bentvelsen (De Optoppers), Hilbert Kolk (Jorritsma bouw), Joost Breed (Stek wonen), Karim Jaspers (Team Topup), Kyran Goudzwaard (Woonin), Paul van Roosmalen (Gemeente Rotterdam), Wilfred Gerritse (Waterweg Wonen), Joost van den Bergh (Waterweg Wonen), Mariam Shaaban (Ministerie VRO), Eric Aerts (Woonbedrijf), Richard de Rooy (Zero stage), Eefje Remijn (gemeente Rotterdam), Anne van Summeren (Platform31), Frank Wassenberg (Platform31).

Lees ook de [Handreiking voor Optoppen bij VvE's](#) van Creative City Solutions.

<sup>6</sup> [Kamerbrief sneller bouwen en beter benutten bestaande gebouwen | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl](#)

## 6 Zeven ingrediënten om weerstand om te zetten in draagvlak

Zoals bij elke ruimtelijke ontwikkeling is ook bij het optoppen van bestaande gebouwen participatie van bewoners, omwonenden en andere belanghebbenden van groot belang. Om te voorkomen dat weerstand en bezwaarprocedures de bouw van duizenden woningen vertragen<sup>7</sup>, is het raadzaam gebruik te maken van beproefde methoden om de handen wél op elkaar te krijgen voor optoppen. Deze variëren van voordelen voor bestaande bewoners, maatregelen om overlast tot het voorkomen, voorlichting tot actief meedenken. We vroegen een groep deskundigen: ‘Hoe voorkom je weerstand en creëer je draagvlak voor het optoppen van bestaande gebouwen.’ Zij schotelen ons zeven ingrediënten voor.

### Aandachtspunten en tips

#### 6.1 Onderzoek of instemming voor optoppen nodig is

Als een gebouw één eigenaar heeft – bijvoorbeeld een corporatie of belegger – is voor enkel optoppen participatie en draagvlak juridisch niet verplicht. Het dak is van de gebouweigenaar en die kan zelf besluiten wat ermee te doen. Dat ligt anders bij een VvE. Er is wel toestemming vereist als er sprake is van aanpassingen in de woning van een huurder (bij renovatie).

Moreel en principieel ligt dat natuurlijk anders, participatie en draagvlak zijn altijd van belang bij elke ruimtelijke ontwikkeling, dus ook bij een optoproject. Niemand is erbij gebaat als de verouderde woningen eronder niet ook worden aangepakt; dat zorgt enkel voor wrok bij de bewoners daarvan.

Bruikbare argumenten om bewoners ‘mee te krijgen’ bij het optoppen van woningen:

- > Pak waar mogelijke de gehele voorraad aan en communiceer dit ook: “We gaan overal woningen optoppen. U bent toevallig de eerste. Het is nuttig voor...” et cetera.
- > Doe een appèl op een bijdrage aan het oplossen van woningnood; voor de meeste mensen is dit een herkenbaar probleem. Zij zullen zich willen inzetten voor extra woonruimte voor jongeren die te lang thuis wonen of voor gescheiden ouders die geen woonruimte kunnen vinden met hun kind.

#### 6.2 Bied ook de zittende bewoners voordelen

En dat kan op verschillende manieren:

- > Bied de nieuwe optopwoningen eerst aan de zittende bewoners aan. In Frankrijk hebben de bovenste bewoners een eerste recht, vervolgens afdalend naar beneden.
- > Als er – bij het optoppen - een lift wordt toegevoegd, zullen minder mobiele bewoners daar blij mee zijn.
- > In een groter complex kunnen voorzieningen als huismeester en gezamenlijke ruimtes in stand blijven, of juist worden toegevoegd. Meer bewoners maken die net wat sneller (financieel) haalbaar.
- > De extra woningen dragen bij aan de leefbaarheid en diversiteit in de wijk. Door woonruimte voor specifieke doelgroepen, zoals starters of ouderen, te creëren wordt deze wijk meer divers en ontstaat er meer draagvlak voor voorzieningen in de wijk. En daar profiteert iedereen van.

<sup>7</sup> [Bezwaarprocedures: vertraging voor tienduizenden woningen | Vastgoed Business School](#)

- > Combineer optoppen met renoveren en verduurzamen. Ook zittende bewoners krijgen er dan iets voor terug: meer kwaliteit en comfort en een lagere energierekening. Hoewel voor verbetering wel 70 procent instemming nodig is, is het aantrekkelijk voor de zittende bewoners om hiermee in te stemmen.

### 6.3 Weeg af wat prioriteit heeft: parkeren of woonruimte?

Parkeren en parkeernormen zijn bij veel woningbouwprojecten (ook optoppen) al snel een issue. Bedenk dat de gemeente zelf parkeernormen kan vaststellen met een hoge en een lage bandbreedte. Kijk daarbij naar woningtypes (groot-klein), huishoudenssamenstelling (alleen/gezin/student), eigendomsvorm (huur-koop), prijsklasse (duur, goedkoop), locatie in de stad, deelauto's. Dit zijn allemaal factoren die autobezit beïnvloeden.

- > Start met een analyse van de feitelijke parkeerdruk (ga tellen!), en beoordeel of de beoogde woningtoevoeging tot parkeerproblemen gaat leiden.
- > Analyseer de omgeving van de optopping; hoog stedelijke gebieden dicht bij een ov-station hebben andere parkeernormen nodig dan in landelijker gebieden.
- > Indien de parkeerdruk hoog is, kijk of ruimtelijke maatregelen soelaas kunnen bieden: dwars- of schuinparkeren, wegversmalling, eenrichtingsverkeer. Of hanteer vergunningparkeren. Allemaal mogelijkheden om wél extra woningen te kunnen toevoegen.
- > Meer hierover lees je in twee publicaties over slimmer omgaan met parkeernormen bij woningtoevoeging. Waardoor een bouwproject wél kan starten.<sup>8</sup>

### 6.4 Beperk de bouwoverlast met prefab-oplossingen

Er komen steeds meer prefab-optopwoningen en -tussenconstructies (de intermediairs) beschikbaar. Met prefab kun je de bouwoverlast beperken tot hooguit enkele dagen. Zo voorkom je eindeloos lijkende hei-overlast bij optoppen.

### 6.5 Bied bewoners tijdelijk vervangende woonruimte aan

Als werkzaamheden langer duren, willen sommige bewoners dat liever niet dagelijks meemaken. Bied hen vervangende woonruimte, een hotel, of een midweek elders aan. De 'echte' werkzaamheden zijn vaak in een paar dagen achter de rug.

### 6.6 Kom ondernemers tegemoet bij financieel nadeel

In sommige wooncomplexen zijn winkels en andere voorzieningen aanwezig, doorgaans in de plint. De bouwwerkzaamheden kunnen omzetederving tot gevolg hebben. Bied ze compensatie of vergoeding bij omzetederving. Of geef ze de kans om op een andere manier of moment extra omzet te realiseren.

### 6.7 Investeer in voorlichting en participatie

Verwacht je weerstand?

<sup>8</sup> Provincies Zuid-Holland, Utrecht, Aedes en Platform31: provincies Zuid-Holland en Utrecht en Aedes (<https://www.platform31.nl/artikelen/parkeren-en-woningbouw-slimmer-omgaan-met-parkeernormen-voor-meer-woonruimte/>); En toelichtend artikel Platform31: <https://www.platform31.nl/artikelen/parkeren-en-woningbouw-slimmer-omgaan-met-parkeernormen-voor-meer-woonruimte/>

- > Vermijd dan een bijeenkomst met de notabelen op het podium en (buurt)bewoners in de zaal. Kies liever voor kleinere bijeenkomsten, met statafels per thema en waar belangstellenden kunnen rondlopen, zonder één specifieke aanvangstijd.
- > Vertel een eerlijk en helder verhaal. Doe geen valse beloftes. Maak duidelijk wat al is bepaald en op welke punten de plannen nog kunnen worden aangepast na inspraak van bewoners.
- > Zorg van tevoren dat het huiswerk is gedaan over bijv. effecten op parkeren en bezonning en schaduwwerking van een optopproject.
- > Neem bewoners serieus en luister naar ze. Vorm een team en kom tot gezamenlijke oplossingen waar mogelijk. Realiseer dat een voorlichtingsbijeenkomst slechts één activiteit is van het participatieproces.

### Serious Optop-game | 'Afwegen van belangen bij optoppen'



Om te oefenen met hoe verschillende belanghebbende partijen elkaars belangen tegen elkaar kunnen afwegen, ontwikkelde de provincie Zuid-Holland een serious game. Het spelen van zo'n serious game draagt bij aan meer begrip voor elkaars belangen.

Zo werd de deelnemers gevraagd na te denken over vragen als: hoe ga je om met een verouderend gebouw, met senioren bewoners die slecht ter been raken, met een gezin in een te kleine woning, met omwonenden die hun auto wel kwijt willen kunnen, met omwonenden die bang zijn de zon in hun tuin kwijt te raken, met mensen die graag meer speelgelegenheid voor hun kinderen willen en mensen die meer groen willen in de buurt, met een corporatie die niet al te ruim bij kas zit en met een gemeente die geen ruzie wil, enzovoort. Tijdens dit 'bordspel' proberen zes partijen tot de beste oplossing te

komen. Als meerdere groepen het spel tegelijk spelen, kunnen alle deelnemers elkaars uitkomsten en afwegingen achteraf bespreken.



### Wil je meer weten over de serious game?

Mail Jeroen Moors van de provincie Zuid-Holland via [sterkestedenenendorpen@pzh.nl](mailto:sterkestedenenendorpen@pzh.nl).

Dit hoofdstuk over optoppen door VvE's kwam tot stand door de inbreng van een groot aantal deskundigen:

Jeroen Moors (Provincie Zuid-Holland), Arlinde Dul\* (Stec Groep), Hans Sparreboom (De Optoppers), Hesly Bentvelsen (De Optoppers), Huibert Verdoold (Provincie Gelderland), Ilse Dronkert (Gemeente Amsterdam), Jeffry den Outer (Dura Vermeer), Jeroen Lokerse (Optoppen), Jeroen Rutte (HDO Groep), Joost Breed (Stek wonen), Karim Jaspers (Team Topup), Peter Paul Lippinkhof (Havensteder), Thijs Müller (Creative City Solutions), Victoria ten Hulsen (Gemeente Amsterdam), Mariam Shaaban (VRO), Chantal Inia (VRO), Eric Aerts (Woonbedrijf), Arthur Lippus (KMIDB), Benjamin den Butter (FAIR Advocaten), Janine Verhoef (Gemeente Wageningen), Richard de Rooy (Zero Stage), Erin Franken (Stadgenoot), Anne van Summeren (Platform31), Frank Wassenberg (Platform31).

\*) Arlinde Dul van de Stec Groep is een van de auteurs van de 'Praktische handreiking voor optoppen'. Zij focust zich op participatie van bewoners, omwonenden en andere belanghebbenden en op de wijze waarop je draagvlak voor optoppen kunt creëren.

# Colofon

Platform31

Den Haag, augustus 2025

Auteurs: Anne van Summeren, Frank Wassenberg

Redactie: Platform31

Coverbeeld: CC | Frank Wassenberg

## **Platform31**

Bestuurders, beleidsmakers, professionals, inwoners en ondernemers zoeken oplossingen voor complexe vraagstukken in stad en regio. Hoe komen we tot een inclusieve en duurzame samenleving? Met voldoende woningen in een passende omgeving. Waar een innovatieve overheid en economie bijdragen aan brede welvaart. Om tot toekomstbestendige oplossingen te komen, brengen we partijen bij elkaar en onderzoeken we maatschappelijke opgaven in samenhang. We signaleren trends en verbinden beleid, praktijk en wetenschap. Zo komen we samen tot een aanpak waar bestuurders en uitvoerders direct mee aan de slag kunnen. De oplossingen houden we niet voor onszelf: iedereen profiteert mee van de resultaten.

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag

[www.platform31.nl](http://www.platform31.nl)

Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit rapport, aanvaarden Platform31 en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.