Op weg naar een topproject!

Handboek optoppen voor vve's



CREATIVE CITY SOLUTIONS

Een publicatie van

CREATIVE CITY SOLUTIONS

In opdracht van

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

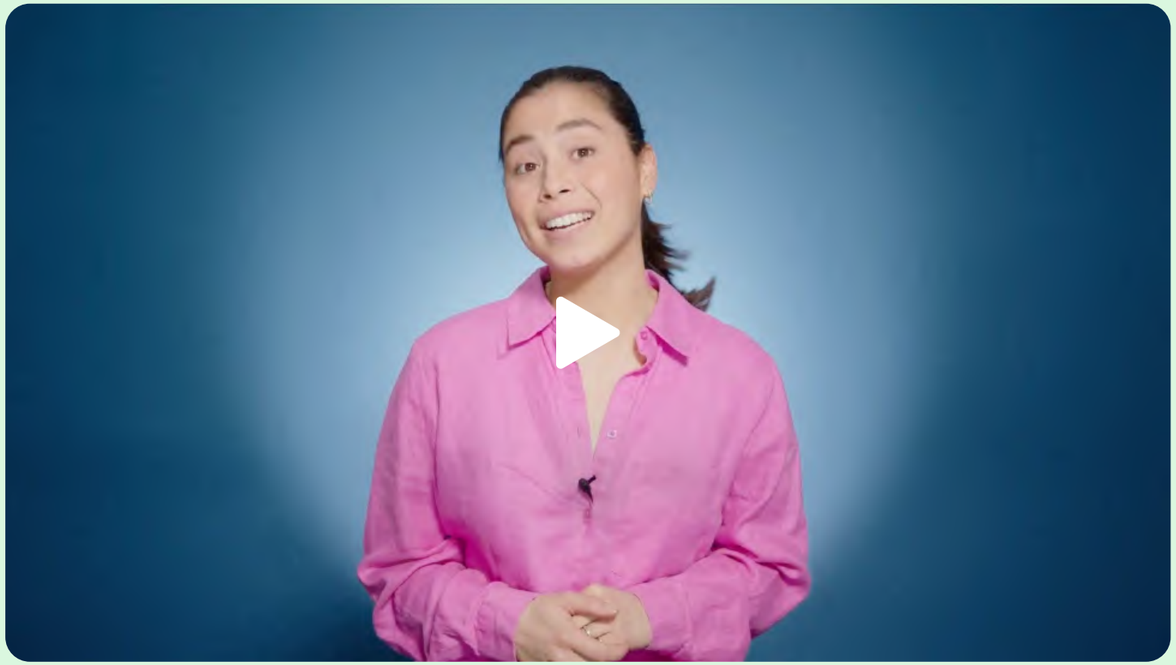
provincie Gelderland

provincie Zuid-Holland

PROVINCIE UTRECHT

Provincie Noord-Holland

Explainer:
Meer over optoppen



Wil je meer weten over optoppen?
Scan de QR-code en bekijk de uitleg
over de verschillende aspecten.

Inhoudsopgave

Voorwoord 6

Verhaal 8

1. Waarom een handboek optoppen? 12

Leeswijzer 15

2. Wat is optoppen? 16

Verschillende manieren om een gebouw op te toppen 18

Architectonische keuzes bij het optoppen van gebouwen 20

Prefab of traditioneel: de bouwmethoden uitgelegd 22

3. Waarom optoppen? 24

8 directe voordelen van optoppen 25

6 mogelijke nadelen van optoppen 30

10 structurele uitdagingen die opgelost kunnen worden 32

4. Hoe moet ik optoppen? 36

Stap 1: Oriënteren en draagvlak verkennen 40

Stap 2: Van start met de juiste kartrekkers 46

Stap 2a: Een goede projectgroep: de basis voor een soepel proces 48

Stap 2b: Een sterke procesmanager als spin in het web 50

Stap 2c: De gemeente als belangrijke sparringpartner 53

Stap 2d: Vind een partij die het risico kan dragen 54

Stap 3: Inzicht krijgen in de onderhoudsen verduurzamingsopgave 60

Stap 3a: De staat van het gebouw 61

Stap 3b: Verduurzaming: een strategische kans voor vve's 63

Stap 4: Onderzoeken van de haalbaarheid 68

Stap 4a: Het nemen van een gezamenlijk besluit 69

Stap 4b: Financiële haalbaarheid: is optoppen rendabel? 70

Stap 4c: De fiscale aspecten onderzoeken 75

Stap 4d: Technisch onderzoek: is optoppen haalbaar? 78

Stap 4e: Informatievoorziening voor de vve 80

Stap 4f: Besluitvorming en juridische procedures 82

Stap 5: Ontwerpen van een optopping 88

Stap 6: Vergunningsaanvraag en constructieve toetsing 92

Stap 7: Onderzoek doen 96

Stap 8: Een aannemer selecteren 100

Stap 9: Verkoop van de woningen 104

Stap 10: Definitief plan: van vergunning naar uitvoering 108

Onepager 114

Bronnen 118

Beeldregister 120

Bijlagen 128

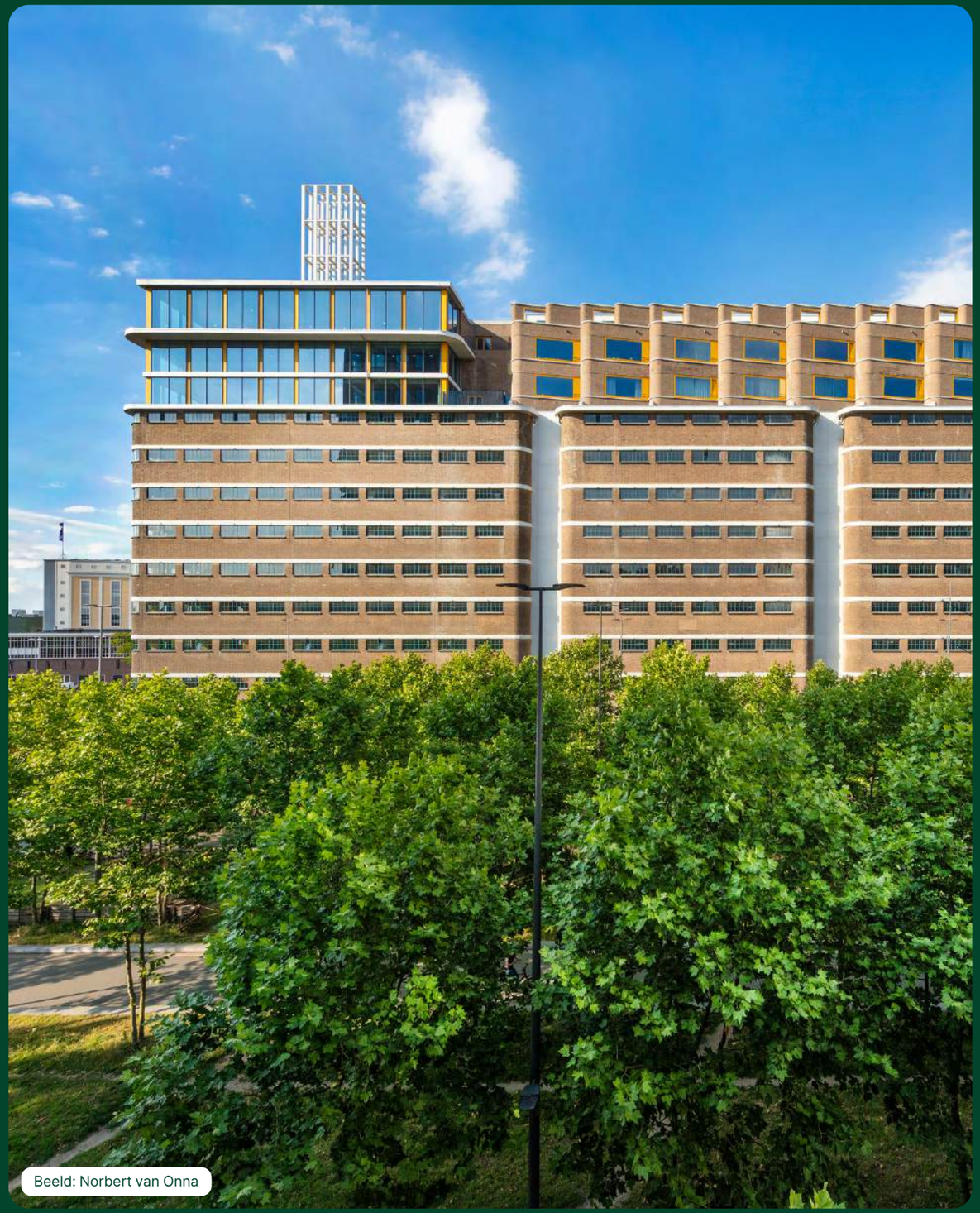
Voorwoord

De krapte op de Nederlandse woningmarkt is nog lang niet voorbij. De huurprijzen blijven stijgen en koophuizen zijn voor veel starters een bijna utopisch toekomstbeeld geworden. Om het woningtekort op te lossen moeten er de komende tijd 100.000 woningen per jaar worden gebouwd. Het Rijk, andere overheden, corporaties en marktpartijen hebben concrete afspraken gemaakt[1] om dat doel te halen. Maar dat bijbouwen stuit op uitdagingen zoals beperkte bouwgrond, hoge kosten, trage vergunningverlening en capaciteitsproblemen op het elektriciteitsnet.

Er bestaat geen ‘Ei van Columbus’. Er is geen oplossing die alles in één keer oplost. Om het probleem aan te pakken, moet er aan verschillende knoppen worden gedraaid. Vve’s kunnen daarin een belangrijke rol spelen. Ze verbinden de samenleving en de woonmarkt met elkaar en zijn daarom heel belangrijk voor gemeenten die hun woondoelstellingen willen realiseren.

Eén van de middelen die vve’s in hun gereedschapskist hebben, is de mogelijkheid tot optoppen. Daarover gaat dit handboek, die in opdracht van het Rijk en vier provincies is opgesteld door Creative City Solutions. We leggen uit wat optoppen is, waarom het nuttig is en vooral, hoe u het als vve aan moet pakken. Hopelijk helpt dit handboek u als lezer om te bepalen of optoppen een geschikte optie voor uw vve is. En als dat het geval is, geeft het hopelijk ook belangrijke handvatten om het proces te doorlopen.

Het is belangrijk om aan te geven dat dit handboek een hulpmiddel is om vve’s te ondersteunen en informeren. Het is geen strakke routebeschrijving die stap voor stap gevolgd moet worden. Het is ook niet zo dat de vve alle beschreven stappen zelf moet zetten. We vinden het echter wel belangrijk dat de vve begrijpt wat er allemaal moet gebeuren, zodat het kritisch kan controleren of alles goed verloopt.



Beeld: Norbert van Onna

[1] Bron: RVO, pag. 118

De oplossing op het dak

In een verouderd flatgebouw in een bruisende stadswijk kijkt Anna moedeloos naar de zoveelste hoge energierekening. Geen enkele radiator lijkt opgewassen tegen de tocht die door de slecht geïsoleerde ramen suist.





Tijdens een van de vele vve-vergaderingen hangt er een sfeer van moedeloosheid in de lucht. De voorzitter legt uit dat de financiële reserves te klein zijn voor de reparaties die nodig zijn. Een flinke verhoging van de servicekosten is volgens hem onvermijdelijk.

Maarten, een relatief nieuw lid van de vve, neemt het woord. Hij heeft zich verdiept in optoppen. “Dat is een innovatieve manier om voor inkomsten te zorgen en tegelijkertijd het woningtekort te verminderen”, zegt hij. “Laten we serieus onderzoeken of dat een optie is voor ons gebouw. Misschien is dat de uitweg die we nodig hebben.”





Eerst is er scepsis. Mevrouw Jansen, die al 40 jaar in het gebouw woont, is tegen. “Al die bouwwerkzaamheden. Het lawaai. Het stof. En wat als de fundering het niet houdt?” Maarten erkent de zorgen, maar benadrukt de kansen. Hij legt uit hoe de overlast kan worden beperkt en vertelt ook over beschikbare subsidies. Meerdere bewoners, waaronder Anna die steeds enthousiaster wordt, vormen een projectgroep.

De projectgroep stelt een procesmanager aan en samen gaan ze aan de slag. Ze laten een grondige analyse van de staat van het gebouw uitvoeren en een duurzaam meerjarenonderhoudsplan (MJOP) opstellen. Uit energetisch onderzoek blijkt welke verduurzamingsmaatregelen mogelijk zijn.



Ingeschakelde experts onderzoeken of het optoppen haalbaar is voor de constructie van het gebouw. Ook analyseren ze de brandveiligheid en de vluchtwegen.





Uiteraard komt ook het financiële aspect aan bod. Een makelaar berekent de verwachte verkoopopbrengsten per vierkante meter. Omdat het gebouw op erfpachtgrond staat, schakelt de projectgroep een erfpachtexpert in.

Maarten en de andere leden van de projectgroep leggen de plannen voor aan de gemeente. Die beoordeelt of optoppen is toegestaan en laat weten of er specifiek beleid geldt. Er wordt nu ook een architect ingeschakeld met verstand van zowel transformatie, renovatie als nieuwbouw.





Tijdens speciale workshops worden de vve-leden bij het proces betrokken. Ze krijgen uitleg over de technische, financiële en juridische aspecten. Er ontstaan levendige discussies over de verschillende scenario's en de risico's. De verdeling van de kosten en opbrengsten komt ook aan bod. Iedereen wordt het eens over een eerlijke verdeelsleutel en uiteindelijk stemmen alle leden van de vve in met het optopproject.

Na een intensieve, maar succesvolle periode kijkt iedereen met een glimlach terug op het hele project. Het flatgebouw heeft een nieuwe, frisse en duurzame uitstraling en is klaar voor de toekomst. De energiekosten zijn flink gedaald, zo merkt Anna tevreden op. "Je bent een visionair die de vve een nieuwe toekomst heeft gegeven", zegt ze tegen Maarten.



1. Waarom een handboek optoppen?



Uit gesprekken met het Rijk, provincies, gemeenten, verenigingen van eigenaren, corporaties, beleggers en marktpartijen ontstond de roep om een handboek over optoppen te maken voor verenigingen van eigenaren (vve's)[2]. Daarvoor zijn twee redenen: de grote potentie van optoppen én de complexiteit van het proces. Vve's bezitten samen een aanzienlijk deel van de gestapelde woningen in Nederland, en veel van die complexen kunnen worden uitgebreid met extra bouwlagen. Met dit handboek, die in opdracht van het Rijk en vier provincies is opgesteld, willen we vve's ondersteunen om die kans te grijpen. Dat draagt niet alleen bij aan het vergroten van de woningvoorraad, maar kan ook voordelen bieden voor henzelf, zoals waardevermeerdering van het vastgoed en kansen voor de verduurzaming.

Zoals in het voorwoord gezegd: Nederland staat voor een grote woningbouwopgave. De nieuwbouw stagneert echter door uitdagingen zoals beperkte bouwgrond, hoge kosten, trage vergunningverlening en capaciteitsproblemen op het elektriciteitsnet. Hierdoor verschuift de aandacht steeds meer naar het beter benutten van de bestaande woningvoorraad.

Optoppen – het toevoegen van extra bouwlagen op bestaande gebouwen – is een kansrijke aanpak om dat probleem aan te pakken. Met een geschatte potentie van 500.000 woningen[3], waarvan circa 260.000 woningen boven woonfuncties[4], kan optoppen een substantiële bijdrage leveren aan de woningvoorraad. Vooral wooncomplexen waar optoppen wordt gecombineerd met verduurzamingsmaatregelen hebben een hoge slaagkans.

Dit handboek is ontwikkeld in opdracht van het Rijk en vier provincies (Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht en Gelderland). Tussen december 2024 en april 2025 vonden meerdere bijeenkomsten met de projectgroep plaats. Op 9 april 2025 was er een botsproef met gemeenten, vve's, beheerders en andere betrokkenen, waarbij werd gekeken of het handboek aansloot op de beoogde doelen. Alle ontvangen feedback is zorgvuldig verwerkt. Dit handboek is een eerste versie. Omdat het optoppen zich de komende periode verder zal ontwikkelen, is afgesproken dat deze gids regelmatig wordt geactualiseerd, in samenspraak met betrokkenen en ervaringsdeskundigen.



Beeld: Creative City Solutions

Deze praktische gids biedt vve's een helder stappenplan om optopprojecten succesvol uit te voeren. Het behandelt belangrijke onderwerpen zoals juridische en technische aspecten, financiële mogelijkheden en strategieën om draagvlak te creëren onder bewoners. Het handboek is bewust ontworpen als een flexibel hulpmiddel. Het is absoluut geen starre blauwdruk!

Het is ook niet de enige weg richting een succesvol project. Wel is de route die we hier voorstellen meerdere keren succesvol gebleken. We hebben vele goede, maar ook minder goede ervaringen in dit rapport verwerkt. Dat neemt niet weg dat maatwerk cruciaal blijft. Daarnaast kunnen veranderingen in wet- en regelgeving de inhoud in de toekomst beïnvloeden.

De aanpak die we beschrijven helpt vve's om de juiste experts in te schakelen en het proces te begrijpen, zodat ze het kunnen controleren. Zo kunnen ze optoppen versnellen, risico's beperken en de woningbouw een broodnodige impuls geven. Zonder de juiste kennis en aanpak blijven waardevolle kansen onbenut, maar mét de juiste kennis en aanpak zijn alle ingrediënten aanwezig om samen een succesvol traject te doorlopen. Want optoppen doe je samen!

Het handboek kan helpen bij de volgende vragen:

Het handboek kan helpen bij de volgende vragen:

Is optoppen zinvol en haalbaar voor uw vve?
Past optoppen bij uw situatie? Het handboek geeft inzicht in kansen, risico's en randvoorwaarden.

Wie heeft u nodig?
Welke experts, zoals juristen, architecten of adviseurs, zijn per fase essentieel? We wijzen de weg naar de juiste kennis en begeleiding.

Hoe krijgt u draagvlak binnen de vve?
Hoe krijgt u instemming van alle leden? We geven praktische tips voor communicatie en het creëren van draagvlak.

Hoe onderzoekt u de financiële haalbaarheid?
Welke financieringsmogelijkheden zijn er en hoe kan optoppen bijdragen aan verduurzaming en onderhoud? Het handboek biedt een helder overzicht.

Hoe gaat u om met juridische en technische vragen?
Wat doet u met splitsingsakten of bouwtechnische eisen? We geven duidelijke voorbeelden.

Hoe pakt u het proces stapsgewijs aan?
Welke stappen zijn er van verkenning tot realisatie? Het handboek biedt een praktische routekaart voor uw project.

Hoe zorgt u voor toekomstbestendige gebouwen met een hoge levensloopbestendigheid?
Kan optoppen extra woonruimte, duurzaamheid en toegankelijkheid opleveren? Ontdek hoe uw gebouw waardevoller en geschikter wordt voor diverse bewoners.

Leeswijzer

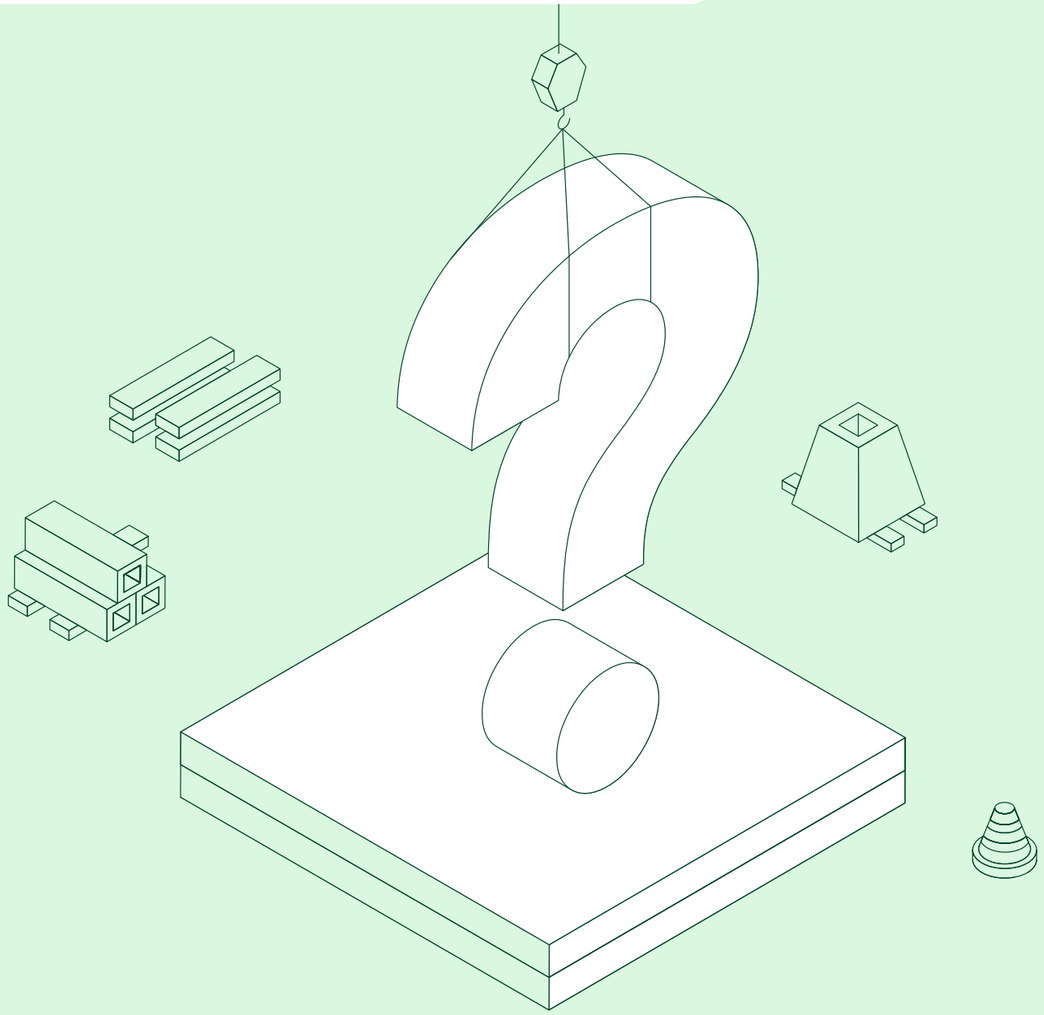
Dit handboek geeft vve's houvast bij optopprojecten. Het geeft inzicht in wat ze moeten weten, waar ze op moeten letten en welke partijen ze er op welk moment bij moeten betrekken.

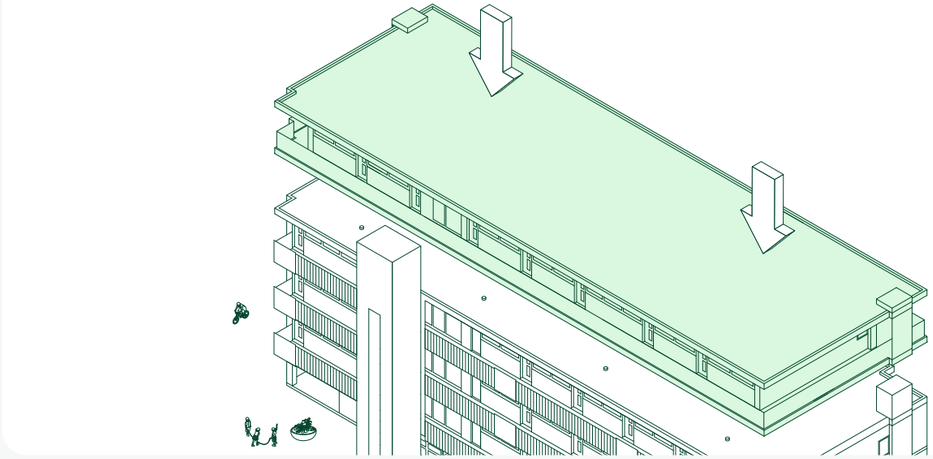
Nadat we in hoofdstuk 1 hebben uitgelegd waarom we dit handboek hebben opgesteld, geven we in hoofdstuk 2 eerst antwoord op de vraag wat optoppen precies is. Vervolgens gaat het in hoofdstuk 3 over de vraag waarom optoppen in sommige gevallen een slimme keuze is en welke kansen het biedt, maar ook welke uitdagingen er zijn.

Als u **meteen aan de slag** wilt, kunt u beginnen bij hoofdstuk 4 (pagina 36). Dat is het grootste hoofdstuk, waarin we de cruciale hoe-vraag beantwoorden. Dat doen we door tien stappen in het optop-proces te doorlopen. Sommige van die stappen zijn weer onderverdeeld in verschillende substappen. Alle kansen, uitdagingen en vraagstukken die op het pad van een vve, een projectgroep of een procesmanager (kunnen) komen, passeren op die manier de revue. Tot slot volgt er een belangrijke disclaimer (pagina 113). De kleine cijfers verwijzen naar de bronnenlijst op pagina 118 en 119. Op pagina 120 en 121 geven we meer uitleg over de projecten achter de foto's.

Nog enkele losse opmerkingen vooraf:
- Genoemde bedragen zijn inclusief btw, tenzij we iets anders vermelden.
- Wanneer we ALV schrijven, kan dat ook een bijzondere ledenvergadering zijn.

2. Wat is optoppen?





Optoppen is het toevoegen van extra verdiepingen bovenop een bestaand gebouw. Dit gebeurt voornamelijk bij flatgebouwen en appartementencomplexen. Zo ontstaat extra woonruimte, zonder nieuwe grond te bebouwen. In dit rapport ligt de focus specifiek op het optoppen van woningen.

Hoewel optoppen in Nederland al vaak is toegepast, groeit het steeds meer uit tot een standaardoplossing voor woningtekort. Wereldwijd wordt deze methode al eeuwenlang gebruikt, vooral in stedelijke gebieden met weinig beschikbare bouwgrond. Optoppen wordt gezien als een efficiënte en duurzame manier om de woningvoorraad uit te breiden zonder extra ruimtebeslag.

Optoppen kan een vve veel financiële en andere voordelen opleveren. Maar het nut gaat verder dan dat. Het draagt bij aan bredere maatschappelijke verbeteringen, zoals het versterken van de leefbaarheid en sociale cohesie in een wijk of buurt. Extra woningen kunnen lokale voorzieningen versterken, de wijkeconomie stimuleren en zelfs bijdragen aan betere woon-zorgcombinaties.

Met extra woningen blijven winkels bijvoorbeeld open doordat er meer klanten komen. Het kan gezinnen aantrekken, waardoor scholen gevuld blijven en niet hoeven te sluiten. Door diverse doelgroepen te huisvesten, zoals jongeren en ouderen, krijgt de buurt een impuls. Zo biedt optoppen niet alleen woonruimte, maar ook een kans om de hele buurt te versterken.

Optoppen is dus niet alleen een technische ingreep, maar ook een kans om het goede te doen voor de buurt, niet alleen voor de huidige bewoners, maar ook voor toekomstige generaties.

Optoppen.org
De website www.optoppen.org[5] geeft een mooi beeld van optopprojecten, met bijna honderd voorbeelden uit meerdere Europese landen. Ruim twintig voorbeelden komen uit Nederland. Op de site staan ook wetenschappelijke artikelen en een overzicht van de overheidsinitiatieven in verschillende landen.

Verschillende manieren om een gebouw op te toppen

Optoppen kan op meerdere manieren worden uitgevoerd, afhankelijk van de bouwtechnische mogelijkheden en de situatie van het gebouw. We bespreken drie veelvoorkomende methodes.



Beeld: Dura Vermeer

Optoppen in bewoonde staat

De extra verdiepingen worden geplaatst terwijl bewoners in het gebouw blijven wonen. Er vinden nauwelijks sloopwerkzaamheden plaats, waardoor de overlast beperkt blijft. Door slimme bouwtechnieken kunnen de optopwerkzaamheden tegenwoordig tussen de één en vier maanden wind- en waterdicht worden uitgevoerd. Dit is de manier van optoppen waar dit rapport over gaat. Andere vormen volgen processen die voor vve's meestal risicovol of niet uitvoerbaar zijn.



Beeld: Ossip van Duivenbode

Mega-optopping

Bij deze methode wordt een flink aantal woningen toegevoegd, waardoor de optopping het meest opvallende deel van het gebouw wordt. De bestaande constructie blijft grotendeels behouden. Dat is onder andere belangrijk als er een historische betekenis of monumentale status is. Het bestaande gebouw vormt een klein deel van het geheel. Het optoppen gebeurt in dit geval altijd in niet-bewoonde staat.



Beeld: Studioschaeffer

Transformatie-optopping

Deze methode wordt toegepast op leegstaande gebouwen. Het pand wordt volledig gestript tot de betonnen constructie en vervolgens opnieuw opgebouwd, inclusief extra woonlagen. Hierdoor ontstaat een gebouw dat qua architectuur één geheel is. Ook dit soort optop-projecten gebeuren in niet-bewoonde staat.

Architectonische keuzes bij het optoppen van gebouwen

Een optopping kan op verschillende manieren worden ontworpen, afhankelijk van de gewenste uitstraling en de richtlijnen van de gemeente. Een contrasterende optopping zorgt voor een krachtig architectonisch statement, door duidelijk anders te zijn dan de bestaande bebouwing. Er worden andere materialen, kleuren en vormen gebruikt, wat zorgt voor een dynamisch contrast tussen oud en nieuw en een gebouw met een eigentijdse toevoeging.

Contrasterende optopping

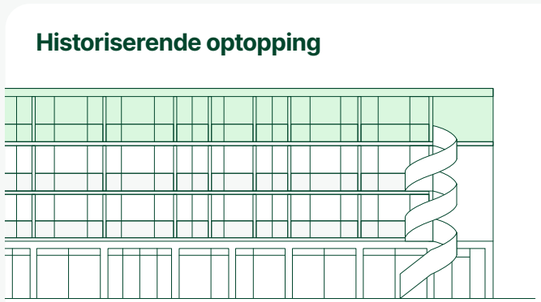




Beeld: Creative City Solutions

Een historiserende optopping zorgt juist voor een natuurlijke voortzetting van de bestaande architectuur. De vormgeving, detaillering en materialen sluiten nauw aan bij het oorspronkelijke gebouw, waardoor de optopping bijna onopvallend in het straatbeeld past. Soms is de nieuwe bouwlaag bijna identiek aan de onderliggende verdiepingen, waardoor het lijkt alsof de optopping altijd al deel uitmaakte van het gebouw.

Historiserende optopping

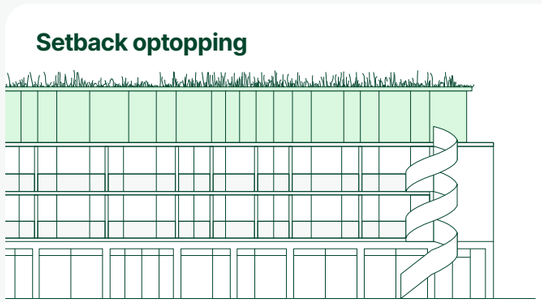




Beeld: Creative City Solutions

Bij een setback optopping wordt de nieuwe bouwlaag iets teruggelegd ten opzichte van de gevel, waardoor de optopping subtieler in de bestaande architectuur wordt geïntegreerd. Dit zorgt ervoor dat het oorspronkelijke gebouw visueel behouden blijft en de nieuwe toevoeging minder opvalt vanaf straatniveau. Hierdoor ontstaat een harmonieus geheel. Een setback-optopping is ook ideaal als het draagvermogen van de bestaande constructie niet een hele verdieping aankan.

Setback optopping





Beeld: Creative City Solutions

Welke optopping past bij mijn gebouw?

Welke vorm het beste past, hangt niet alleen af van keuzes van de arhcitect en de bewoners, maar ook van het welstandsbeleid van de gemeente. Sommige gemeenten moedigen contrast en moderne architectuur aan, terwijl andere streng vasthouden aan historiserende ontwerpen of terughoudende toevoegingen. De juiste optopping draagt niet alleen bij aan extra woonruimte, maar versterkt ook de identiteit van het gebouw en de omgeving.

Prefab of traditioneel: de bouwmethoden uitgelegd

Er zijn twee hoofdmethoden om extra verdiepingen bovenop een gebouw toe te voegen: prefab optoppen en traditioneel optoppen.

Prefab optoppen

Bij prefab optoppen worden modules vooraf in een fabriek geproduceerd en vervolgens op de bouwlocatie in elkaar gezet. Dit proces is efficiënt en snel, waardoor het zeer geschikt is voor bewoonde gebouwen

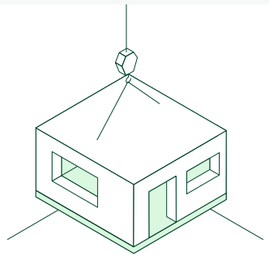
De voordelen van prefab

- ✚ Kortere bouwtijd
- ✚ Minder overlast voor bewoners
- ✚ Hogere kwaliteit door gecontroleerde productie
- ✚ Vaak circulair en biobased uitgevoerd, wat extra milieuvoordelen oplevert

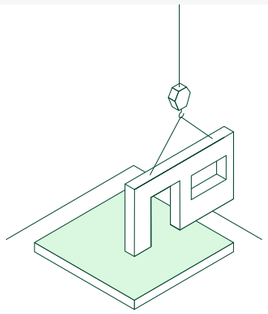
De nadelen van prefab

- ➖ Beperkte flexibiliteit (vooral bij 3D-modules)
- ➖ Logistieke uitdagingen vanwege de grote van de modules

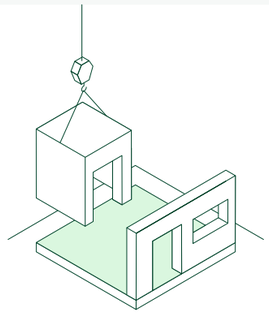
Prefab kent drie uitvoeringsvormen:



3D-modules:
Kant-en-klare, driedimensionale units zoals complete appartementen of kamers. Ze worden direct op het dak geplaatst, wat zorgt voor minimale overlast en een snelle bouwtijd. Door vaste afmetingen is de flexibiliteit echter beperkt.



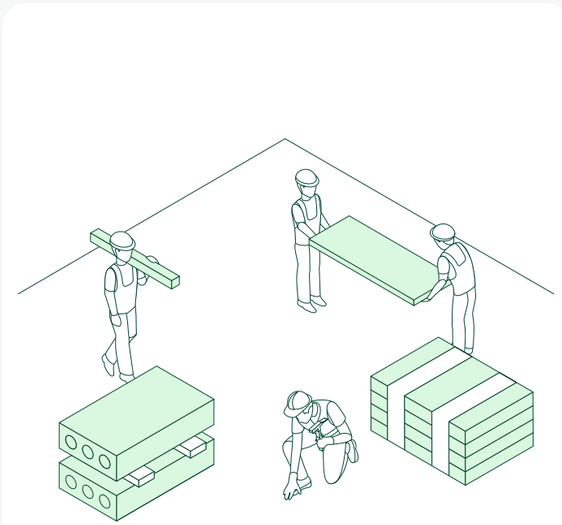
2D-modules:
Platte complete elementen zoals muren, vloeren en daken, die op locatie tot een nieuwe verdieping worden samengesteld. Deze methode is flexibel en snel, maar veroorzaakt iets meer overlast dan 3D-modules.



Hybride methode (2D/3D):
Een combinatie van 2D- en 3D-modules, wat de voordelen van flexibiliteit en snelheid combineert. Geschikt voor projecten met variërende eisen.

Traditioneel optoppen

Bij traditioneel optoppen wordt de nieuwe verdieping volledig ter plekke gebouwd. Dit betekent dat alle onderdelen zoals muren, vloeren en daken stap voor stap op de bouwlocatie worden opgebouwd.



De voordelen van traditioneel optoppen:

- ✚ Grote flexibiliteit, ideaal voor complexe vormen en historische gebouwen
- ✚ Geen logistieke problemen met grote modules

De nadelen van traditioneel optoppen:

- ➖ Langere bouwtijd (twee tot drie keer langer dan bij een vergelijkbare prefab optopping)
- ➖ Meer overlast door lawaai, stof en bouwverkeer
- ➖ De bouwplaats op locatie neemt meer ruimte in beslag

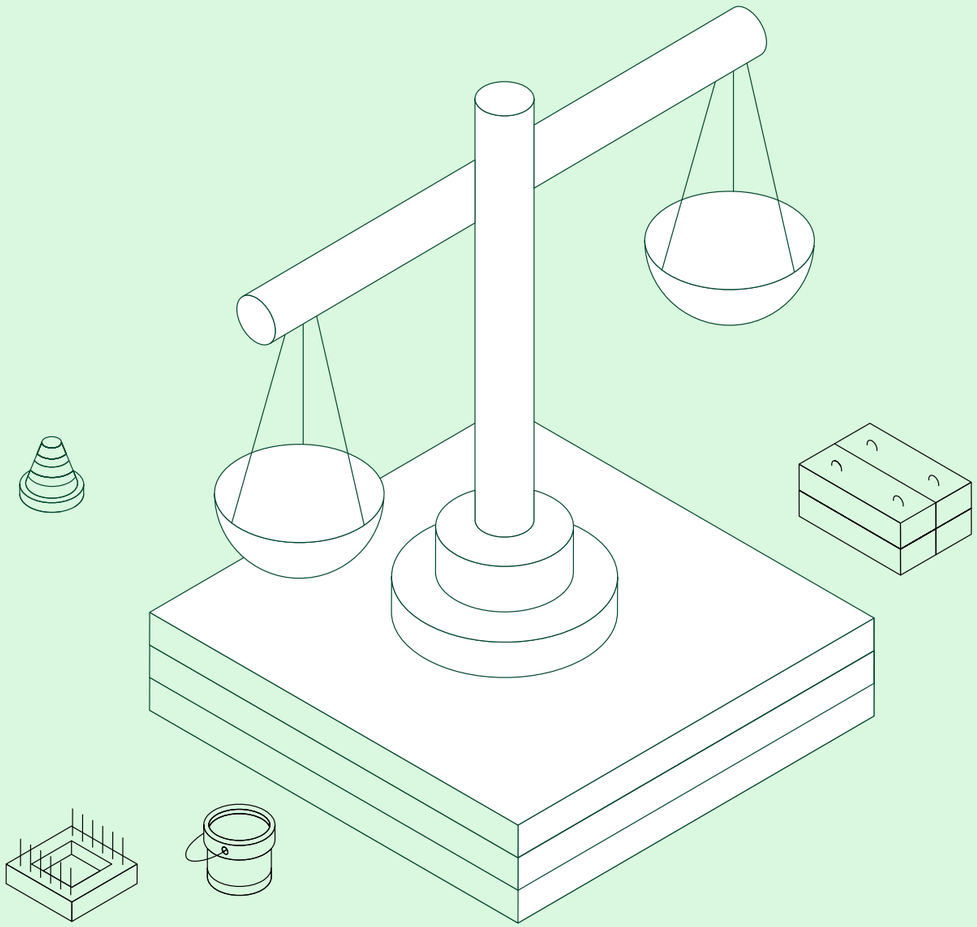
Wat is de beste keuze?

Hebben snelheid, minimale overlast en lagere kosten de prioriteit? Dan is prefab optoppen ideaal. Zeker als er sprake is van eenvoudige structuren en goede bereikbaarheid. Heeft u te maken met complexe structuren, zoals ronde vormen of gedetailleerde gevels, dan kunt u beter voor traditioneel optoppen kiezen. Prefab-componenten zijn gestandaardiseerd en de keuze is daarom niet onbeperkt. Ook bij historische gebouwen en beperkte toegankelijkheid is traditioneel optoppen de meest logische keuze. Het minimaliseren van de overlast is dan wel een belangrijk aandachtspunt. Zorg voor een nauwkeurige planning, een gefaseerde bouw en goede communicatie.



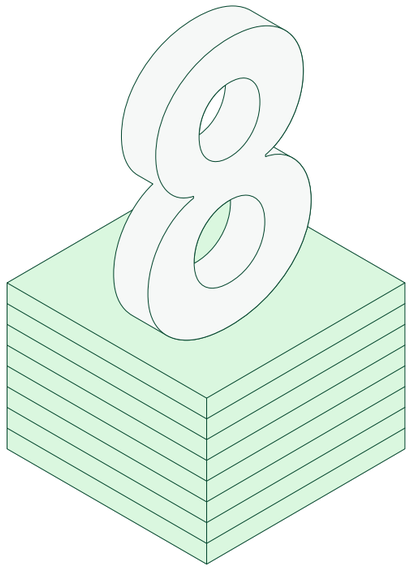
Beeld: Dura Vermeer

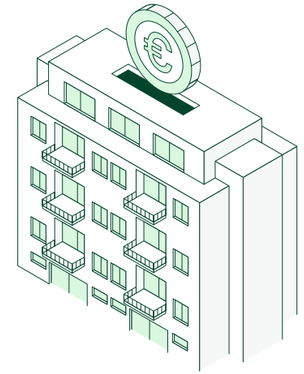
3. Waarom optoppen?



Er zijn veel goede redenen om te kiezen voor optoppen. Het biedt niet alleen voordelen zoals meer wooncomfort, energiebesparing en modernisering van het gebouw, maar het zorgt ook voor financiële opbrengsten die kunnen worden gebruikt om problemen binnen het gebouw aan te pakken. Hieronder bespreken we de voordelen van optoppen en hoe de opbrengsten daarvan een aantal veel voorkomende problemen kunnen oplossen.

8 voordelen van optoppen op een rij



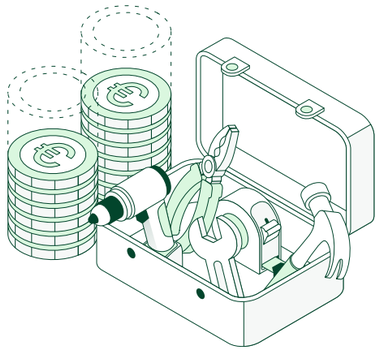


Voordeel 1: **Extra opbrengsten voor de vve**

Een van de grootste voordelen van optoppen is de verkoop van de extra woningen. De opbrengsten uit de verkoop kunnen worden gebruikt om andere investeringen binnen de vve te financieren, zoals groot onderhoud of verduurzaming. Daarmee is het voor veel vve's een aantrekkelijke financieringsstrategie.

Bovendien betekent meer woningen binnen de vve dat er meer leden bijdragen aan de vaste kosten. Dit verlaagt de individuele maandelijkse lasten voor vast onderhoud, verzekeringen en andere gemeenschappelijke uitgaven.

Lagere kosten per persoon
De kosten van de vervanging van bijvoorbeeld een dak worden meestal gedragen door alle leden van een vve. Als optoppen zorgt voor meer bewoners, worden de kosten verdeeld over meer mensen, wat per persoon voordeliger is.



Voordeel 2:
Besparing van onderhoudskosten

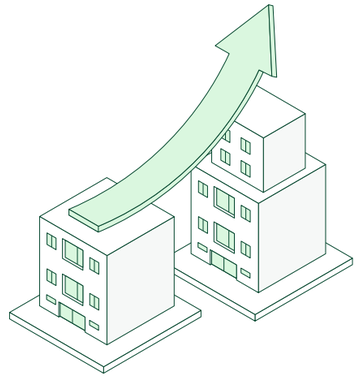
Optoppen zorgt er ook voor dat het bestaande dak niet apart gerenoveerd hoeft te worden. Omdat het binnenkort geen dak meer is, hoeft het in de toekomst namelijk niet meer vernieuwd te worden. Daardoor worden de kosten van de nieuwe verdieping door de kopers van de nieuwe woningen betaald. Dit maakt toekomstig onderhoud aan het huidige dak overbodig. Wel komt er een nieuw dak dat later onderhouden moet worden.

Daarnaast kan een afgeschreven lift worden vervangen of, als er nog geen lift is, een nieuwe worden toegevoegd. Dit verlaagt niet alleen de kosten voor het updaten van verouderde installaties, maar verhoogt ook de waarde en functionaliteit van het gebouw.

Kostenindicatie vervangen dak en lift
Daken van naoorlogse flatgebouwen zijn doorgaans ongeveer 1100 vierkante meter groot. De kosten voor dakisolatie (bij een Rc-waarde van 6,5) en het vervangen van de dakbedekking zijn gemiddeld 270,66 euro per vierkante meter, exclusief btw. (bron: RVO, peildatum: maart 2025)[6]

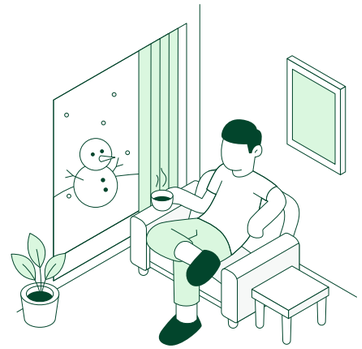
Voor een dakoppervlak van 1.100 vierkante meter komt de totale prijs (inclusief 21 procent btw) uit op 270,66 × 1.100 × 1,21 = 360.248,46 euro.

De kosten van het vervangen van een lift zijn afhankelijk van het merk, het aantal verdiepingen, het type lift en de vraag of de liftschacht moet worden vervangen. Bij een typisch naoorlogs flatgebouw met vijf verdiepingen, inclusief optopping en het vervangen van de liftschacht, liggen de kosten tussen de 100.000 en 120.000 euro. Bij complexen met meerdere liften kunnen deze kosten aanzienlijk hoger uitvallen.



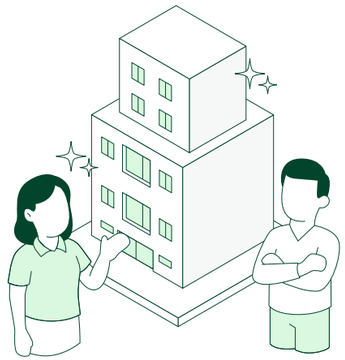
Voordeel 3:
Modernisering en waardevermeerdering van het gebouw

Door optoppen krijgt het hele gebouw een moderne upgrade, zoals een vernieuwde entree met een nieuwe deur, een opgefriste entreehal, een gemoderniseerd trappenhuis, een nieuwe of verbeterde lift, moderne brievenbussen, een intercom met camera en een veiligheidscamera. Hierdoor worden de woningen veiliger en comfortabeler. Dit kan de waarde van die woningen verhogen. Een gebouw met zulke eigentijdse toevoegingen krijgt meer allure, waardoor niet alleen de nieuwe woningen, maar ook de bestaande woningen sneller en voor een hogere prijs verkocht kunnen worden.



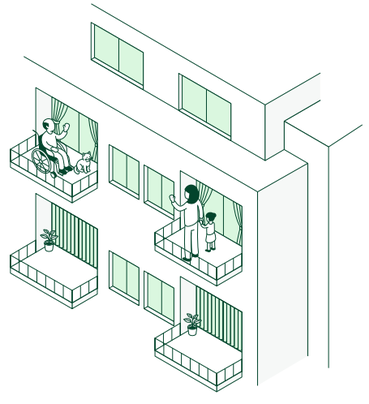
Voordeel 4:
Voordelen voor de huidige bovenste bewoners

Wie nu op de bovenste verdiepingen woont, heeft vaak te maken met hittestress en kou, door slechte isolatie. Bij een optopping wordt het bestaande dak vervangen door een nieuwe woonlaag, die fungeert als extra isolerende buffer. De optopwoningen worden gebouwd volgens strengere bouwkundige normen, waarbij specifiek rekening wordt gehouden met hittestress en kou. Hierdoor zijn de nieuwe woningen beter bestand tegen extreme temperaturen. Er zijn daarom minder temperatuurschommelingen en energieverlies en er is dus ook minder behoefte aan verwarming en koeling.



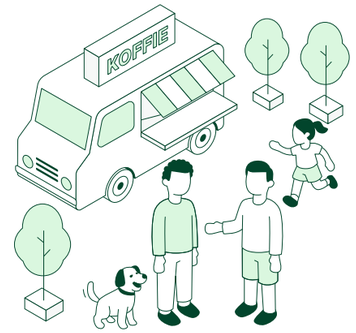
Voordeel 5:
Betere uitstraling voor de hele buurt

Een optopping kan een verouderd gebouw een moderne en frisse look geven. Dit verbetert niet alleen de uitstraling van het pand, maar heeft ook een positieve invloed op de hele buurt. Een mooier gebouw kan het imago van de wijk opkrikken en de omgeving aantrekkelijker maken voor bewoners en bezoekers.



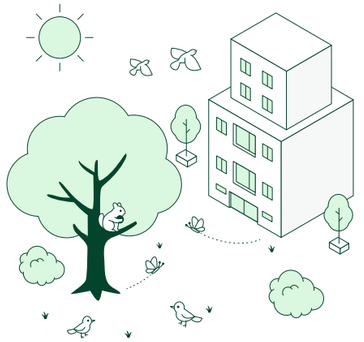
Voordeel 6:
Thuis blijven wonen en andere kansen

Optoppen biedt kansen voor diverse bewoners, van jong tot oud. Ouderen kunnen dankzij de toevoeging van een lift langer in hun bestaande woning blijven wonen. Daarnaast kun je de nieuwe woning toespitsen op het doel om ouderen zo lang mogelijk thuis te laten wonen, met aanpassingen zoals drempelvrije toegang, bredere deuren en ruimere toiletten. Zo kunnen ouderen zelfstandig en comfortabel blijven wonen, gewoon in hun eigen wijk. Maar ook jongeren, gezinnen en mensen die vanwege levensveranderingen, zoals een scheiding, op zoek zijn naar een ander type woning, kunnen profiteren van de extra woonmogelijkheden die optoppen biedt.



Voordeel 7:
Meer levendigheid in de wijk

Extra woningen zorgt voor meer bewoners, wat de vraag naar lokale voorzieningen zoals winkels, openbaar vervoer en andere faciliteiten vergroot. Dit biedt kansen voor ondernemers en kan de levendigheid, veiligheid en sociale betrokkenheid in de wijk versterken. Bovendien zorgen nieuwe bewoners voor frisse ideeën en initiatieven, waardoor de wijk aantrekkelijker en vitaler wordt.



Voordeel 8:
Beter voor het milieu

Optoppen is een duurzame manier om woningen toe te voegen zonder nieuwe grond te bebouwen. In plaats van een geheel nieuw gebouw te realiseren, wordt bestaande infrastructuur hergebruikt, wat zorgt voor minder materiaalgebruik, minder afval en een lagere CO_2-uitstoot.

6 mogelijke nadelen van optoppen

Naast de genoemde voordelen van optoppen, vinden we het ook belangrijk om oog te houden voor de keerzijde. Door vooraf goed stil te staan bij mogelijke nadelen en risico's, voorkomt u verrassingen en vergroot u het draagvlak binnen de vve.

Nadeel 1: **Meer bewoners, meer gebruik**

Door het toevoegen van woningen komen er meer mensen in het gebouw te wonen. Dat betekent intensiever gebruik van installaties, trappenhuizen, entrees en bijvoorbeeld de lift.

Nadeel 2: **Overlast tijdens de bouw**

Bij optoppen vindt de bouw bovenop een bewoond gebouw plaats. Dit zorgt onvermijdelijk voor enige overlast, zoals geluid, trillingen of minder toegankelijkheid. Door samen te werken met ervaren bouwpartners die werken met geprefabriceerde systemen (zoals modulaire of plug-and-play elementen) en het hanteren van een strakke bouwlogistiek, kan de overlast bovengronds sterk worden beperkt. Daarom kan het heel slim zijn om een optopping tegelijkertijd met een verduurzaming uit te voeren.

Nadeel 3: **Tijdelijke parkeerdruk en ruimtegebrek**

Tijdens de bouw kan extra ruimte nodig zijn voor opslag, bouwhekken of materieel. Dit kan leiden tot tijdelijke parkeerdruk of verminderde toegankelijkheid van het terrein. Soms is er vooraf overleg met de gemeente nodig over tijdelijke vergunningen of het gebruik van de openbare ruimte.

Nadeel 4: **Onzekerheid over kostenverdeling**

De verdeling van kosten en baten binnen de vve kan leiden tot spanningen, zeker wanneer er bijvoorbeeld een grooteigenaar met veel woningen in het pand zit, zoals een woningcorporatie. Het is cruciaal om vooraf duidelijkheid te scheppen over wie waarvoor verantwoordelijk is en te bekijken of optoppen gecombineerd kan worden met groot onderhoud of verduurzaming. Transparantie helpt om het vertrouwen te houden.

Nadeel 5: **Zorgen over uitstraling en waarde**

Sommige bewoners maken zich zorgen over het uiterlijk van het gebouw na optoppen of over de waarde van hun appartement. Een goed en professioneel ontwerp dat aansluit op de bestaande architectuur en context van de buurt kan die zorgen vaak wegnemen. Communicatie over esthetiek, materiaalkeuze en ontwerpvisie is heel belangrijk.

Nadeel 6: **Juridische en besluit-vormingsdrempels**

Voor vve's geldt vaak dat er unanimiteit of een gekwalificeerde meerderheid nodig zijn om tot besluitvorming te komen. Tegengeluiden of vertraging in de besluitvorming kunnen verlammend werken. Een heldere routekaart en begeleiding door een ervaren procesmanager helpen om goed en zorgvuldig door dit traject heen te komen.



Beeld: Creative City Solutions

10 structurele uitdagingen die opgelost kunnen worden

Veel flatgebouwen kampen door veroudering met structurele en bouwtechnische gebreken, die het wooncomfort verminderen en bewoners zorgen baren over de veiligheid en toekomstbestendigheid van hun woningen. Het gaat bijvoorbeeld om slechte isolatie en verouderde onderdelen zoals liften, portieken en vluchttrappen.

Vve's kunnen die problemen natuurlijk oplossen, maar vaak missen ze het geld om de noodzakelijke renovaties, onderhoud en verduurzaming direct uit te voeren. Ook het opnemen ervan in een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) is financieel niet altijd mogelijk. Hierdoor ontstaan hoge energiekosten en onderhoudsachterstanden.

Dat leidt tot lagere woningwaarden en een minder aantrekkelijke positie op de woningmarkt. Optoppen zorgt voor opbrengsten die kunnen worden gebruikt om essentiële verbeteringen te financieren. Hieronder volgen tien veelvoorkomende problemen die aangepakt kunnen worden.



- **Hoge uitstoot**
- **Inefficiënte verwarmingssystemen**
- **Hittestress op bovenverdiepingen**
- **Tocht**
- **Vocht en schimmel**
- **Warmteverlies door slechte isolatie**
- **Scheurvorming en funderingsproblemen**
- **Constructieve problemen**
- **Verouderde lift**
- **Oude riolering en lekkages**

Uitdaging 1:
Warmteverlies door slechte isolatie

Veel flatgebouwen zijn slecht geïsoleerd en zijn uitgerust met enkel glas of verouderd dubbel glas. Hierdoor gaat warmte snel verloren. Dit leidt tot hoge energierekeningen en een koude, oncomfortabele leefomgeving, vooral in de wintermaanden. Met de stijgende energiekosten is dat een extra grote uitdaging. Bovendien heeft een goed energielabel doorgaans een positieve invloed op de verkoopwaarde van de woning.

Uitdaging 2:
Vocht en schimmel

In veel oudere flatgebouwen werken ventilatiesystemen niet goed, waardoor vocht en CO_2 niet goed genoeg worden afgevoerd. Dit zorgt voor een benauwd binnenklimaat en een grote kans op schimmelvorming. Schimmel kan voor gezondheidsproblemen zoals allergieën en ademhalingsklachten zorgen, vooral bij kwetsbare bewoners. Koudebruggen verergeren dit probleem doordat ze condensatie op muren en plafonds bevorderen. Goede isolatie en ventilatie zijn cruciaal voor een gezond woonklimaat.

Kostenindicatie vervangen dak en lift

Uit onderzoek van de NVM[7] blijkt dat woningen met een hoger energielabel flink meer waard zijn op de woningmarkt. Een woning met label G die gemiddeld 365.700 euro waard is, kan met label A 434.900 euro opleveren. Met die woningwaarde kunt u de verduurzaming niet altijd direct bekostigen. Dat kan alleen als u een extra hypotheek aanvraagt. Dat betekent dat er niet zomaar geld vrijkomt: u moet terug naar de bank en er is dan vaak een hoger inkomen nodig om uw hypotheek te kunnen uitbreiden. Gelukkig maken lagere rentes voor woningen met een goed energielabel bij veel hypotheekverstrekkers het uiteindelijk toch een slimme investering. Huizenkopers kunnen door een beter energielabel vaak meer geld lenen. Hierdoor zou het kunnen dat woningen met slechtere energielabels in de toekomst steeds meer in waarde achter blijven.

* Stappen van meer dan 4 energielabels zijn weggelaten, omdat deze minder gangbaar zijn

Matrix toename woningwaarde per energielabelstap[8]

Oud energielabel \ Nieuw energielabel	A+ en beter	A	B	C	D	E	F
A	2,8%						
B	5,2%	2,3%					
C	7,6%	4,7%	2,3%				
D	11,0%	8,0%	5,5%	3,1%			
E	*	10,3%	7,8%	5,4%	2,1%		
F	*	*	10,5%	8,0%	4,7%	2,5%	
G	*	*	*	10,6%	7,2%	4,9%	2,3%

Uitdaging 3:
Tocht

Tocht, veroorzaakt door kieren en slecht sluitende ramen en deuren, zorgt voor een koud en onaangenaam binnenklimaat. Bewoners ervaren hinderlijke luchtstromen en zien zich genoodzaakt om de verwarming hoger te zetten, wat de energiekosten opdrijft. Verbeterde afdichting en isolatie zorgen voor een effectieve oplossing.

Uitdaging 4:
Inefficiënte verwarmingssystemen

Collectieve verwarmingssystemen in flatgebouwen zijn vaak verouderd en slecht afgesteld, wat resulteert in een ongelijkmatige warmteverdeling. Sommige bewoners ervaren kou, terwijl anderen te maken hebben met oververhitting, waardoor de stookkosten onnodig hoog zijn. Dit gebrek aan comfort en efficiëntie vormt een veelvoorkomende klacht.

Uitdaging 5:
Hittestress op bovenverdiepingen

Verouderde betonnen constructies nemen warmte op en houden die vast, waardoor de temperaturen op de bovenste verdiepingen in de zomer hoog kunnen oplopen. Zonder goede zonwering of ventilatie wordt het binnenklimaat onaangenaam warm. Dat zorgt voor minder woongenot.

Uitdaging 6:
Oude riolering & lekkages

Veel flatgebouwen beschikken over verouderde rioleringssystemen, vaak gemaakt van materialen zoals gietijzer of asbestcement. Door slijtage ontstaan lekkages en verstoppingen, zowel in de riolering als in de hemelwaterafvoeren. Bij hevige regenval kan dit zorgen voor wateroverlast en schade aan daken en muren.

Uitdaging 7:
Constructieve problemen

Naoorlogse flatgebouwen vertonen regelmatig betonrot en aangetaste spouwankers, wat de structurele stabiliteit aantast. Bewoners kunnen scheuren in muren en gevels opmerken. Constructieve versterking is vaak noodzakelijk.

Uitdaging 8:
Scheurvorming en funderingsproblemen

Verouderde funderingen, zoals houten palen en ondiep gefundeerde gebouwen, zorgen voor ongelijkmatige verzakkingen en die kunnen leiden tot scheuren in muren en vloeren. Dit kan de stabiliteit van het gebouw bedreigen. De gebreken zijn zichtbaar voor bewoners, die zich zorgen maken.

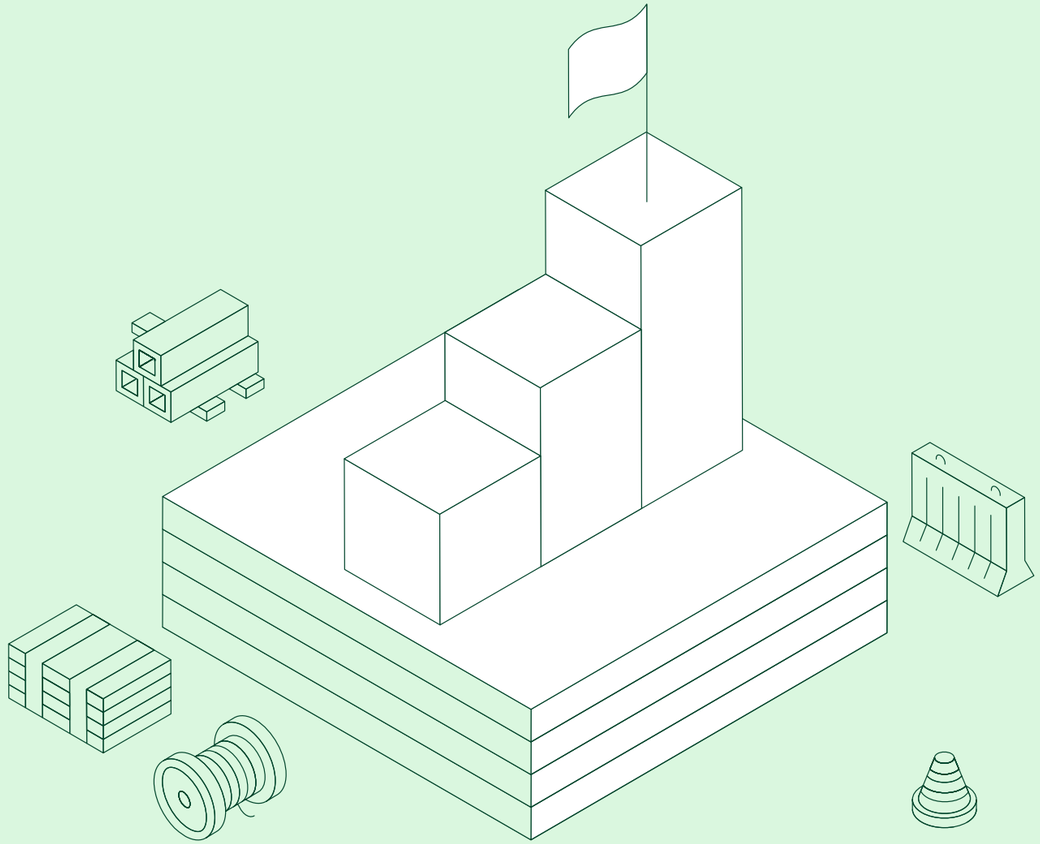
Uitdaging 9:
Verouderde lift

Een verouderde lift kan voor veel problemen zorgen. Hij verbruikt veel energie en komt vaak vast te zitten. Ook gaan de deuren in dit soort liften vaak op een ouderwetse manier open, wat grote problemen oplevert voor mensen in een rolstoel die er zonder hulp gebruik van willen maken.

Uitdaging 10:
Hoge uitstoot

Veel flatgebouwen zijn niet verduurzaamd, wat zorgt voor inefficiënt energiegebruik en dus een hoge CO_2-uitstoot. Dit staat haaks op de internationale afspraken uit het Klimaatakkoord van Parijs (2015)[9], waarin landen zich committeerden aan uitstootreductie. Verduurzaming, zoals betere isolatie en duurzame verwarming, is nodig om deze milieu-impact te verminderen en aan de verplichtingen te voldoen.

4. Hoe moet ik optoppen?



Dit handboek heeft als doel om vve's stap voor stap te begeleiden bij het verkennen, plannen en uitvoeren van optopprojecten. Met de juiste voorbereiding en ondersteuning kan optoppen een duurzame en financieel haalbare oplossing zijn voor vve's die toekomstgericht willen investeren in hun gebouw.

Optoppen is geen eenvoudige ingreep. Er is een grondige voorbereiding nodig, net als een goede samenwerking tussen verschillende disciplines en een goed begrip van de planologische, technische, juridische en financiële aspecten. Als vve-lid is het cruciaal om grip te krijgen op deze onderwerpen, zodat u weet wat er speelt en kunt voorkomen dat dingen misgaan.

Veel vve's worstelen met dezelfde vragen. Waar beginnen we? Worden we niet op kosten gejaagd? Betalen we niet voor onnodige zaken? En hoe kiezen we de juiste partijen om mee samen te werken? Optoppen roept veel vragen op, maar het goede nieuws is: u hoeft niet alles in één keer te weten of te beslissen. Dit handboek neemt vve's stap voor stap mee door het volledige traject van optoppen.

Samen doorlopen we alle cruciale fasen – van de eerste verkenning tot de realisatie – en geven we bij elke stap antwoord op belangrijke vragen.

Wat gebeurt er in deze stap?

Waar moet een vve op letten?

Welke kosten kunt u verwachten?

Welke vragen moet u stellen aan experts en uitvoerders?

Roadmap

Stap 1:
Oriënteren en draagvlak verkennen

Stap 2:
Van start met de juiste kartrekkers

Stap 3:
Inzicht krijgen in de onderhouds- en verduurzamingsopgave

Stap 4:
Onderzoeken van de haalbaarheid

Stap 5:
Ontwerpen van een optopping

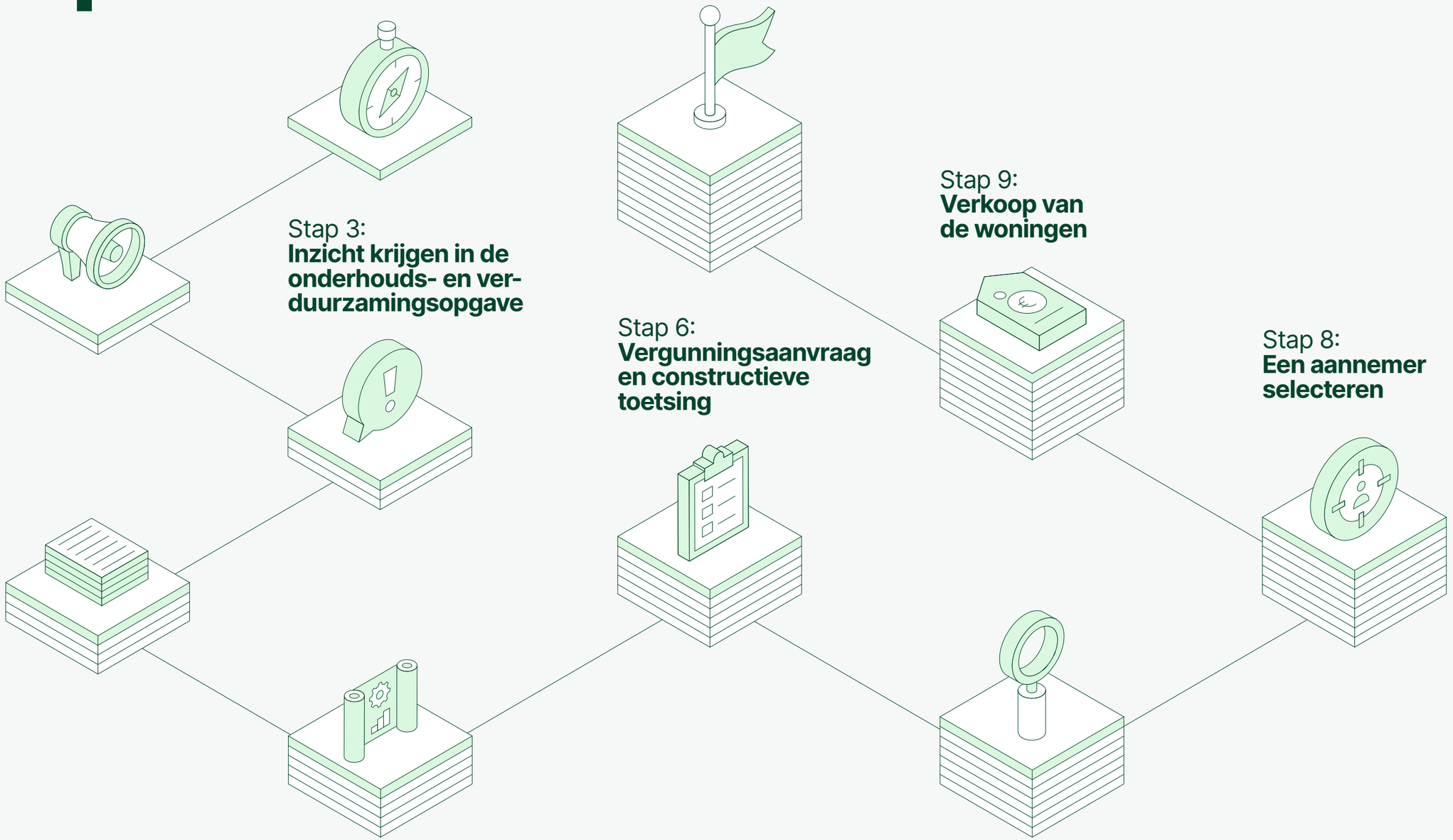
Stap 6:
Vergunningsaanvraag en constructieve toetsing

Stap 7:
Onderzoek doen

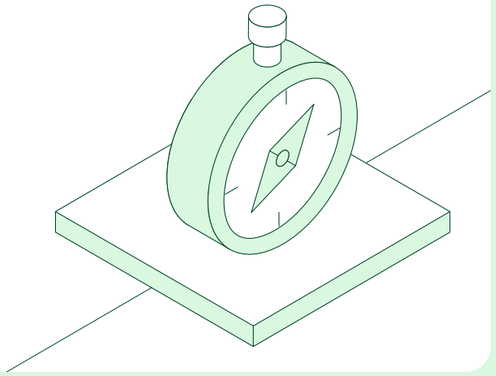
Stap 8:
Een aannemer selecteren

Stap 9:
Verkoop van de woningen

Stap 10:
Definitief plan: van vergunning naar uitvoering



Stap 1:
Oriënteren en draagvlak verkennen



Stap 2: 46
Van start met de juiste kartrekkers

Stap 3: 60
Inzicht krijgen in de onderhouds- en verduurzamings-opgave

Stap 4: 68
Onderzoeken van de haalbaarheid

Stap 5: 88
Ontwerpen van een optopping

Stap 6: 92
Vergunnings-aanvraag en constructieve toetsing

Stap 7: 96
Onderzoek doen

Stap 8: 100
Een aannemer selecteren

Stap 9: 104
Verkoop van de woningen

Stap 10: 108
Definitief plan: van vergunning naar uitvoering

Vve's hebben een bijzondere positie. Mensen zijn gezamenlijk eigenaar van een gebouw en daar samen verantwoordelijk voor. Voor optoppen is een besluit nodig waar elke eigenaar mee instemt. Informeren, communiceren, luisteren, doorvragen, omgaan met weerstand, betrokkenheid creëren en creatief in oplossingen denken zijn tijdens het hele proces van groot belang. Als u dit goed aanpakt, wordt het gezelliger in de vve en leren mensen elkaar beter kennen.

Voordat het formele optoptraject van start gaat, is het cruciaal om eerst gezamenlijk te verkennen of er voldoende interesse en draagvlak is. Zonder breed gedeeld draagvlak is het vrijwel onmogelijk om optoppen tot een goed einde te brengen. Daarom begint ieder succesvol traject met een informatieve én vrijblijvende verkenningsstap.

Het doel is niet om te besluiten óf de vve gaat optoppen, maar om samen te bepalen of optoppen het waard is om verder te onderzoeken. Deze stap draait om bewustwording, kennismaking en eerste vragen beantwoorden. Belangrijk is dat de vve hier nog geen traject start, maar juist ruimte creëert om het onderwerp laagdrempelig te verkennen.

Het is verstandig om starten met het beleggen van een algemene ledenvergadering (ALV) met als doel: Oriënteren op optoppen. In de ALV wordt uitgelegd wat optoppen is, wat de voordelen en nadelen zijn, en wat het concreet zou kunnen betekenen voor het gebouw, de bewoners en het vve-beheer. De nadruk ligt op het verkennen: er zijn nog veel stappen nodig om te bepalen of optoppen haalbaar is. Het initiatief kan komen van het bestuur, een (duurzaamheids)commissie of een individuele bewoner in overleg met het bestuur of de beheerder.



Beeld: Creative City Solutions



Beeld: Studioschaeffer

De presentatie in deze verkennende ALV kan op twee manieren worden georganiseerd:

1. De vve organiseert zelf een presentatie, met informatie uit handreikingen en andere bronnen.
2. De vve nodigt een deskundige of procesmanager uit, bij voorkeur iemand met ervaring in optopprojecten bij vve's. Deze professional kan inhoudelijk toelichten wat optoppen inhoudt en direct vragen beantwoorden. Het is aan te raden om een andere partij om hulp te vragen. Partijen die optoppen, bieden dit vaak gratis aan.

Het goed uitvoeren van deze stap voorkomt dat vve's te vroeg - en dus vaak onnodig - in een zwaar, complex en kostbaar traject belanden. Het zorgt voor transparantie binnen de vve, voorkomt onnodige spanningen en legt een gezonde basis voor een eventueel vervolg. Let op: er wordt géén besluit genomen om te gaan optoppen, maar het gaat om het krijgen van een mandaat om verder onderzoek te doen. Pas later komt er een concreet go/nogo moment.

Vanaf deze stap moet de vve een logboek bijhouden om geen informatie verloren te laten gaan en alle documenten goed bewaren. Naast het logboek is het goed dat de vve vanaf dit moment ook een termsheet opstelt. Een termsheet is een lijst met alle eisen en wensen van de vve. Daarin kan bijvoorbeeld staan dat de leden het eerste recht op koop hebben, of dat de bovenste bewoners hun woning mogen uitbreiden in plaats van dat er een extra bewoner komt.

Een termsheet is geen statisch maar een dynamisch document: het wordt tijdens het proces bijgewerkt en aangescherpt totdat er definitief akkoord wordt gegeven (zie pagina 81). Het vormt de basis voor de gezamenlijke afspraken, het geeft de vve overzicht en het zorgt voor cohesie. Een termsheet helpt een vve om al in een vroeg stadium afspraken te maken over het vervolg. Daardoor vergroot een goed termsheet de kans op een soepel traject. Zie bijlage op pagina 130 voor een termsheet concept.

Explainer: **Financiering van verduurzaming door optoppen**



Wil je meer weten over financiering van verduurzaming door optoppen?
Scan de QR-code en bekijk de uitleg.

Taken die bij deze stap horen

- [ ] ALV organiseren
- [ ] Presentatie over optoppen geven tijdens de ALV
- [ ] Als ALV besluiten om optoppen te verkennen
- [ ] Beginnen met het bijhouden van een logboek en termsheet

Ervaringsdeskundige geeft tips: communiceer goed en combineer met verduurzaming

Als vve-beheerder was Frank Wendte nauw betrokken bij een succesvol optopproject in Amsterdam. Hoe kijkt hij erop terug? Welke gouden tip heeft hij? Hij deelt graag zijn ervaringen.


Frank Wendte

Een portiekflat uit de jaren ’60, aan de Arent Janszoon Ernststraat in de Amsterdamse wijk Buitenveldert, kampte met grote renovatie-uitdagingen. Een versleten lift, een kwetsbare entreedeur, een verouderd dak, afgekeurde balkons en een roestende wenteltrap schreeuwden om actie. De bewoners en vve-beheerder Frank Wendte kwamen in aanraking met optoppen en waagden uiteindelijk de sprong. In 2023 vond de oplevering plaats, met tien nieuwe woningen. Wendte kijkt terug op een uitdagende maar geslaagde reis.

“Als het gebouw verduurzaming nodig heeft, is die combinatie gewoon heel logisch”

Waarom kwam het idee van optoppen op tafel?
Wendte: “Onder andere omdat zowel het dak als de lift toe waren aan groot onderhoud. Dat zijn dingen die mooi samenvallen met optoppen. Zo kon de vve uiteindelijk geld besparen.”

Wat waren onderweg de grootste uitdagingen?
“Ten eerste het meekrijgen van alle bewoners. Een meerderheid was meteen positief, maar het liefst krijg je iedereen aan boord. Dat is uiteindelijk gelukt, maar het was lastig om de laatste mensen over de streep te trekken. Dat waren vooral mensen die op dat moment op de bovenste verdieping woonden. Zij kozen ooit bewust voor een appartement zonder mensen boven hun hoofd. Ook waren ze bang dat hun woningwaarde zou afnemen. We namen hun bezwaren serieus, maar hebben uiteindelijk de angsten weg kunnen nemen.”

“Een andere uitdaging was het afstemmen met elkaar. Eigenlijk moet de vve in alle beslissingen, zoals de materiaalkeuze, worden betrokken. Maar de kans bestaat dat het vooral een samenspel wordt tussen de ontwikkelaar, de architect en de aannemer, zeker omdat de vve in dit geval niet de opdrachtgever van de aannemer was. Het is heel belangrijk om de communicatie goed te regelen, zo heb ik gemerkt.”

Hoe kijken jij en de bewoners terug op het project?
“Ik ben heel blij met het resultaat en voor zover ik weet geldt dat ook voor alle bewoners. Het is prima verlopen, ook al duurde het lang en was iedereen op een gegeven moment wel een beetje ‘bouwmoe’. Nu heeft de flat onder andere een prachtige lift en een vernieuwd trappenhuis en is de veiligheid ook sterk verbeterd. En er zijn tien nieuwe bewoners, wat gunstig is omdat ze bijdragen aan de kosten.”

“Het meekrijgen van alle bewoners is de grootste uitdaging”

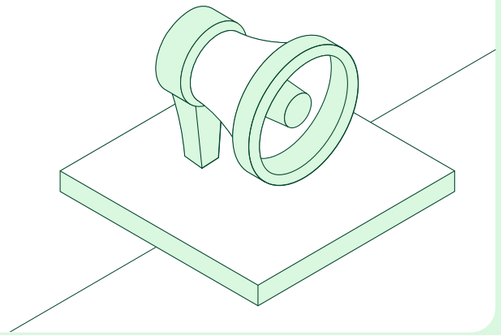
Wat is jouw gouden tip voor vve’s die aan optoppen willen beginnen?
“Kijk of je kunt combineren met verduurzamen. Wij hebben dat niet gedaan, omdat dat toen nog niet gebruikelijk was. Dat is achteraf misschien een gemiste kans geweest. Als het gebouw verduurzaming nodig heeft, is die combinatie gewoon heel logisch, omdat je daar extra financiering voor krijgt en je de overlast in één keer hebt gehad.”


Project aan de Arent Janszoon Ernststraat

Beeld: Creative City Solutions

Stap 1:
Oriënteren en draagvlak verkennen 40

Stap 2:
Van start met de juiste kartrekkers



Stap 3: 60
Inzicht krijgen in de onderhouds- en verduurzamings-opgave

Stap 4: 68
Onderzoeken van de haalbaarheid

Stap 5: 88
Ontwerpen van een optopping

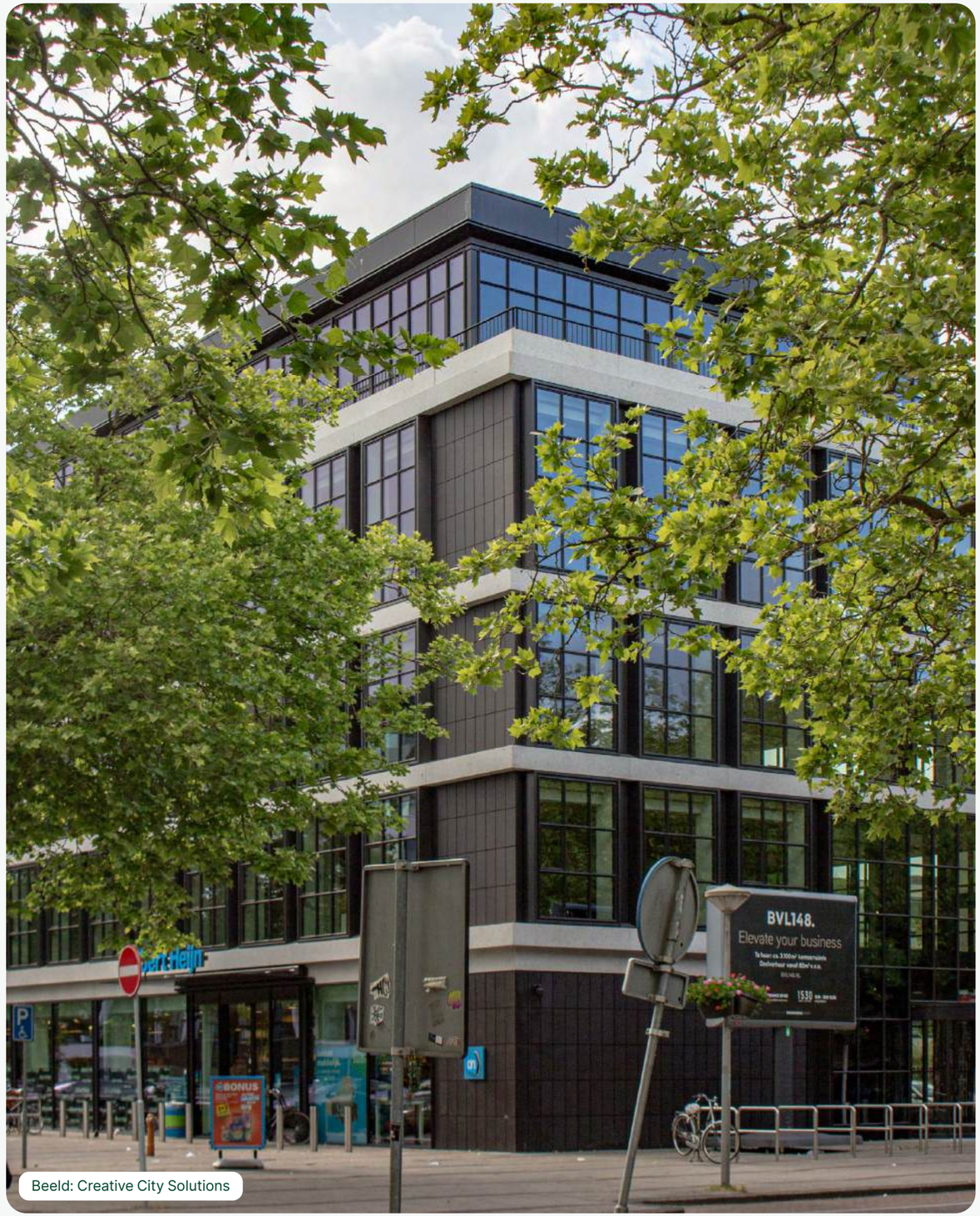
Stap 6: 92
Vergunnings-aanvraag en constructieve toetsing

Stap 7: 96
Onderzoek doen

Stap 8: 100
Een aannemer selecteren

Stap 9: 104
Verkoop van de woningen

Stap 10: 108
Definitief plan: van vergunning naar uitvoering



Beeld: Creative City Solutions

Stap 2a: **Een goede projectgroep: de basis voor een soepel proces**

In de vorige stap heeft de vve de mogelijkheden verkend en het draagvlak onder de eigenaren gepolst. Er is nog geen definitief groen licht, maar wel een mandaat om verder onderzoek te doen. Het is essentieel dat de vve ook bij alles wat volgt stap voor stap samen vooruitgaat en alle leden goed meeneemt in het proces. Onduidelijkheden kunnen leiden tot weerstand bij leden, wat het traject onnodig kan vertragen. Die weerstand is te voorkomen.

Om de vve goed op weg te helpen, is het belangrijk om een groep samen te stellen die het voortouw neemt. Deze groep, de projectgroep, zorgt ervoor dat alle relevante onderwerpen binnen de vve gestructureerd en volledig worden besproken. Een goed georganiseerde projectgroep is essentieel voor een succesvol optop- en verduurzamingstraject. Deze groep daadkrachtige vve-leden neemt het voortouw, houdt overzicht en zorgt voor een sterke verbinding tussen de vve, de procesmanager en de uitvoerende partijen. Dit helpt om misverstanden te voorkomen en zorgt voor een helder beeld van de mogelijkheden.

Sommige vve's hebben al een projectgroep, bijvoorbeeld een bouwcommissie, een verduurzamingscommissie, een technische commissie of een werkgroep. Het kan slim zijn om daarop voort te borduren. Soms is het beter om binnen de vve te kijken of er leden zijn met relevante kennis op bouwkundig, juridisch of financieel vlak. Die projectgroep moet tijdens een ALV worden benoemd.



Beeld: Studioschaeffer

Checklist: een goede projectgroep...

Vink ze aan ☑

- ☐ ...is inclusief en evenwichtig. Zorg dat minstens één bestuurder deelneemt, maar voorkom dat de commissie uitsluitend uit bestuurders bestaat. Zo blijft het bestuur betrokken, maar tegelijkertijd worden leden met kennis en ervaring specifiek ingezet om te helpen met het proces.
- ☐ ...bewaakt de voortgang en houdt toezicht op de aanpak.
- ☐ ...vertegenwoordigt de vve-leden. Door actief in gesprek te gaan met mede-eigenaren, worden de zorgen en ambities in kaart gebracht. Vroegtijdig op de koffie gaan met medebewoners kan ervoor zorgen dat de zorgen van iedereen worden meegenomen en alle kennis wordt benut.
- ☐ ...vertegenwoordigt de groot-eigenaren, zoals woningcorporaties en beleggers. Wanneer dit soort partijen deel uitmaken van de vve, is het essentieel om ze actief te betrekken in het proces. Hun belangen kunnen namelijk afwijken van die van individuele vve-leden. Door ze vanaf het begin mee te nemen, wordt voorkomen dat hun belangen over het hoofd worden gezien. Daarnaast kunnen ze nuttige kennis en ervaring delen.
- ☐ ...is een klankbord voor de uitvoerende partijen. De commissie fungeert als aanspreekpunt voor aannemers, architecten en andere betrokkenen. Elke betrokken partij wordt op tijd op de hoogte gebracht van de belangen van de vve. Zo ontstaat een plan waarin al goed is nagedacht over de verschillende zorgen en belangen. De vve moet samen afspreken en – tijdens een ALV - vaststellen wat het mandaat van de projectgroep is.
- ☐ ...legt de genomen stappen en opgedane kennis gestructureerd vast. Dit kan het best worden gedaan in een logboek. Dit logboek is een waardevolle basis, vooral wanneer nieuwe leden toetreden. Zo blijft cruciale informatie toegankelijk en gaat kennis niet verloren.

De eerste vraag die de projectgroep moet beantwoorden is hoe het optoptraject moet starten. Daarvoor zijn verschillende mogelijkheden. De vve kan ervoor kiezen om alle stappen zelf te nemen en zelf experts in te schakelen. De vve kan zich ook laten begeleiden door een externe procesmanager die helpt om de juiste keuzes te nemen (zie stap 2b). Een andere optie is om het dak direct te verkopen aan een ontwikkelaar (zie stap 2d).

Taak die bij deze stap hoort

- ☐ De ALV wijst een projectteam aan dat optoppen gaat verkennen (dit kan tijdens de ALV van stap 1)

Stap 2b: **Een sterke procesmanager als spin in het web**

Optoppen is een complex proces waarbij technische, juridische en financiële aspecten samenkomen. Daarnaast moeten er ook veel onderzoeken uitgevoerd worden en experts geraadpleegd worden. Vve-bestuurders en -leden hebben vaak niet de tijd, kennis of expertise om dit zelf te coördineren. Daarom is een ervaren procesmanager essentieel: niet alleen voor het optoppingsproject zelf, maar ook om verduurzamingsmaatregelen en groot onderhoud in het traject mee te nemen. Samen met de vve doorloopt de procesmanager alle stappen. Hij of zij zorgt ervoor dat de hele vve betrokken blijft en beschermd wordt tegen te hoge kosten en risico's. Het is vooral belangrijk dat de procesmanager een doorkijk geeft en goed coördineert.

Hoe vindt u een geschikte procesmanager?

Een goede procesmanager vindt u doorgaans niet via Google. Procesmanagement wordt vaak uitgevoerd door bureaus die gespecialiseerd zijn in bouwmanagement of projectmanagement. Een procesmanager onderscheidt zich in zijn of haar ervaring en het vermogen om effectief om te gaan met betrokken partijen zoals gemeenten, vve's, bewoners en aannemers. De procesmanager moet goed kunnen communiceren, verschillende belangen kunnen afwegen en partijen gezamenlijk tot een succesvol resultaat leiden.

Bij het kiezen van een procesmanager is het belangrijk vooral te letten op ervaring, vaardigheden en referenties van eerdere projecten. Soms beschikken vve-beheerders binnen hun organisatie al over mensen die de rol van procesmanager kunnen vervullen. Tegelijkertijd is procesmanagement bij optoppen een vak apart: het vereist specifieke expertise op het snijvlak van techniek, recht, financiën en besluitvorming binnen vve's. Een ervaren procesmanager kan het verschil maken tussen stilstand en een haalbaar, gedragen project.

Kijk zorgvuldig naar wat de potentiële procesmanager echt kan bieden en hoe dat aansluit bij de specifieke uitdagingen van uw project. Gebruik daarvoor de checklist.



Beeld: Luuk Kramer

Checklist: een goede procesmanager...

Vink ze aan ☑

- ☐ ...heeft veel ervaring met gemeentes en vergunningsprocedures.
- ☐ ...heeft bij voorkeur meerdere optoppingen begeleid.
- ☐ ...weet welke stappen nodig zijn.
- ☐ ...kan het hele proces uiteenzetten.
- ☐ ...weet wat de kritische punten zijn.
- ☐ ...heeft uitgebreid onderzoek gedaan naar de technische, juridische en financiële aspecten van optoppen.
- ☐ ...kan de vve goed op de hoogte houden via bijvoorbeeld één-op-één-gesprekken, webinars en workshops.
- ☐ ...zorgt ervoor dat alle informatie voor alle leden beschikbaar is.
- ☐ ...heeft een groot netwerk van experts zoals constructeurs, installateurs, bouwkundig adviseurs, bouwfysici, architecten en gemeenten die de vve kunnen adviseren over kansen en risico's.
- ☐ ...communiceert actief en helder met bewoners en huurders, zodat er draagvlak wordt gecreëerd en er geen taalbarrières ontstaan. Die taalbarrières kunnen figuurlijk zijn wanneer er sprake is van onduidelijkheid, maar ook letterlijk bij mensen die geen of minder goed Nederlands begrijpen.
- ☐ ...is vastberaden om de eindstreep te halen, ook bij complexe besluitvorming .
- ☐ ...geeft vooraf transparant aan wat de kosten zullen zijn en wanneer de facturen betaald moeten worden.
- ☐ ...kan een stichtingskostenoverzicht maken van alle kosten van de optopping.
- ☐ ...heeft een aansprakelijkheidsverzekering.
- ☐ ...behoudt een onafhankelijke rol en kan verklaren dat hij niet indirect betaald wordt door de uitvoerende partijen.
- ☐ ...heeft bij voorkeur al succesvol een SPOR-subsidie aangevraagd →

Financiële ondersteuning via SPOR-subsidie

Via de SPOR-subsidie, die waarschijnlijk tot eind 2026 loopt, is er financiële ondersteuning voor vve's beschikbaar om een procesmanager in te schakelen voor het verduurzamen van een gebouw. Twee vve's die hierin samenwerken kunnen gezamenlijk aanspraak maken op deze regeling. Dus als het optoppen samen met het verduurzamen wordt uitgevoerd, dan kan de SPOR-subsidie van toepassing zijn op het verduurzamings-gedeelte. Lees hiervoor wel alle voorwaarden goed door. Controleer vooraf of de procesmanager al eerder SPOR-subsidie heeft binnengehaald, om verrassingen tijdens het traject te voorkomen. (Op pagina 67 meer over de SPOR)

Samenwerking met andere gebouwen?

De procesmanager speelt een cruciale rol in het verkennen van de samenwerking met naburige gebouwen met een zelfde bouwstijl die ook willen optoppen. Een omgevingsonderzoek kan vaststellen of andere vve's of eigenaren geïnteresseerd zijn in optoppen en welke voordelen - zoals betere inkoopprijzen en toegang tot subsidies - dat kan opleveren.

Samenwerking kan ook voor meer expertise en een betere planning zorgen, wat leidt tot een efficiënter proces. Gemeenten zoals Rotterdam bieden soms subsidies voor woninguitbreiding in wijken, en provincies zoals Zuid-Holland en Noord-Holland ondersteunen duurzame optopprojecten met tools en subsidies.

Het benaderen van de gemeente kan informatie opleveren over beschikbare ondersteuning en potentiële samenwerkingspartners. Door de krachten te bundelen met andere vve's, kan de gemeente gemotiveerd worden om het traject te ondersteunen, wat de kans op succes vergroot.

Financiële afspraken met de procesmanager

De vve doet er verstandig aan om duidelijke financiële afspraken te maken met de procesmanager. Omdat vve's vaak beperkt inzicht hebben in de risico's, kan het aantrekkelijk zijn om met een procesmanager te werken op basis van een no-cure-no-pay-model. Dit biedt de vve zekerheid dat de procesmanager gemotiveerd is om het project succesvol af te ronden. Is een no-cure-no-pay-regeling niet mogelijk? Zorg dan voor een goede balans tussen vaste vergoeding en resultaatgerichte beloning. Sommige procesmanagers vragen voor de haalbaarheidsfase al een bedrag van 5000 tot 10.000 euro, los van de bijkomende onderzoekskosten. Samenwerken met andere gebouwen maakt dit soort kosten lager. (Bekijk het overzicht van de kosten bij stap 2d)

Het is slim om het aanstellen van een procesmanager op de agenda van de ALV te zetten. Als er al offertes zijn opgevraagd kan dat in de eerste ALV. Anders moet het in een nieuwe ALV.

Taak die bij deze stap hoort

- [ ] De ALV wijst een procesmanager aan

Stap 2c: De gemeente als belangrijke sparringpartner

Sommige gemeenten bieden op verschillende manieren ondersteuning bij optoppen, bijvoorbeeld door subsidies voor haalbaarheidsonderzoek, een speciaal optopteam, of aangewezen gebieden waar optoppen is toegestaan. Neem contact op met de gemeente om erachter te komen of uw gebouw binnen zo'n gebied valt en welke mogelijkheden er zijn. Daarnaast kan de gemeente aangeven of andere gebouwen in de buurt misschien ook plannen hebben voor optoppen. Dit biedt kansen om kennis en ervaringen te delen, wat het proces sneller en makkelijker kan maken. U kunt ook onderzoeken of optoppen binnen het omgevingsplan past.

Bij het oriënteren op een optopping is het belangrijk om bij de gemeente informatie in te winnen over de volgende onderwerpen. Dit kan worden gedaan door de gekozen procesmanager (stap 2b):

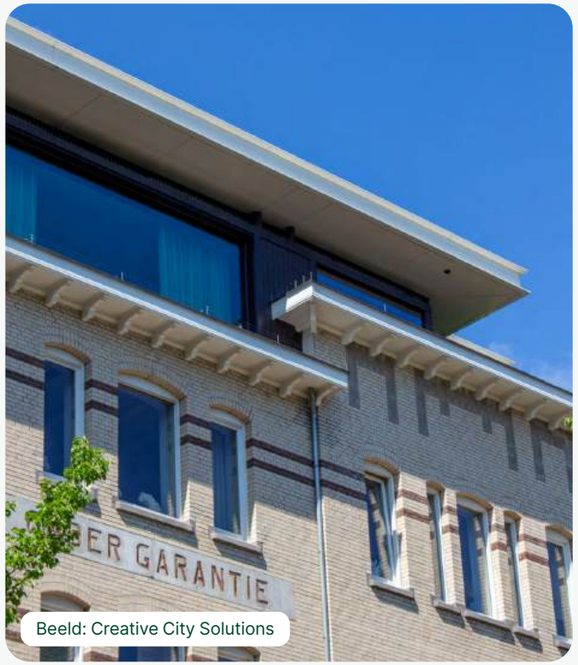
- Parkeernorm en parkeervoorwaarden: Informeer naar de parkeereisen bij extra woningen. Sommige gemeenten hanteren specifieke normen of bieden maatwerkoplossingen, zoals deelmobiliteit of parkeerafkoop.
- Erfpachtbeleid: Controleer of het gebouw op erfpachtgrond staat en welke regels bij optoppen gelden. Dit kan invloed hebben op de kosten en juridische procedures.
- Grondkoop voor een lift: Onderzoek of er grond aangekocht kan worden voor de plaatsing van een lift of andere bouwkundige aanpassingen. Dit kan van belang zijn om de toegankelijkheid van het gebouw te verbeteren.
- Welstandseisen en stedenbouwkundige randvoorwaarden: Ga na welke architectonische en esthetische eisen gelden voor optoppen en of de welstandscommissie betrokken moet worden.
- Het beleid rondom energie, duurzaamheid en circulair bouwen: Onderzoek of er gemeentelijke eisen of subsidies zijn voor duurzame materialen, energieprestaties of circulaire bouwmethoden. Onderzoek ook of de gemeente al een warmteprogramma heeft waarin een keuze is gemaakt voor een warmtesysteem als alternatief voor gas.
- Soortenmanagementplan (SMP): Onderzoek of er al een SMP bestaat voor het gebied. Zo'n plan regelt de bescherming van bepaalde diersoorten zoals vleermuizen, de gierzwaluw en de huismuis, tijdens en na de bouw en bij de verduurzaming. Goed inzicht helpt bij het krijgen van vergunningen en voorkomt vertragingen. De eventueel gekozen procesmanager kan hiervoor een verzoek sturen naar de gemeente.

Taak die bij deze stap hoort

- [ ] De procesmanager vraagt bij de gemeente informatie op over verschillende onderwerpen

Stap 2d: **Vind een partij die het risico kan dragen**

De vve heeft nu een projectteam samengesteld, het heeft geïnformeerd bij de gemeente en het heeft een procesmanager aangesteld. Nu moet het kiezen wie de kosten van het traject vergoedt. Voor een vve is het verstandig om zorgvuldig te bepalen wie het financiële risico van de optopping draagt. Optoppen brengt kosten met zich mee die hoog kunnen oplopen, en het is niet realistisch dat de vve die voor eigen rekening neemt. Het is belangrijk om de risico's in te kaderen. De verschillende kosten die onderweg gemaakt moeten worden kunnen hoog oplopen, zonder dat er zekerheid is dat de optopping uitgevoerd kan worden. Er zijn verschillende manieren om het project te realiseren, elk met zijn eigen risico's en voordelen.



Beeld: Creative City Solutions

Optie 1: **De vve draagt zelf de kosten**

De vve kan ervoor kiezen om het optopproject volledig zelfstandig te organiseren en financieren. Dat betekent dat de vve met eigen financiële reserves investeert óf een lening aangaat bij een bank of een andere geldverstrekker. Dat biedt maximale controle over het project, met volledige zeggenschap over de planning, de uitvoering en de kwaliteitseisen. Tegelijkertijd draagt de vve alle financiële risico's. Vanwege die risico's raden wij deze optie af.

Overweegt u dit toch? Dan is het cruciaal om vooraf goed te bepalen of de vve financieel gezond genoeg is om eventuele tegenvallers of verliezen zelfstandig te dragen. In dit scenario is het essentieel om een ervaren procesmanager aan te stellen om grip te houden op het traject, om zo onnodige financiële risico's te voorkomen. Zorg daarom voor een sterke financiële basis en professionele begeleiding voordat u aan deze optie begint.

Wanneer vve's soms de woningen op de bovenste etages willen uitbreiden om een grotere woning te maken, is deze optie logisch.

Overzicht van de gemiddelde kosten

Haalbaarheidsonderzoek:	5.000 tot 15.000 euro
Constructieve quickscan:	1.500 tot 5.000 euro
Onderzoekskosten:	20.000 tot 40.000 euro
Taxatie:	1.500 tot 3.000 euro
Juridisch advies voor overeenkomsten:	4.000 tot 20.000 euro
Fiscaal advies:	1.500 tot 6.000 euro
Architect:	20.000 tot 60.000 euro
Constructeur:	15.000 tot 30.000 euro
Planologisch onderzoek:	3.000 tot 8.000 euro
Akoestisch onderzoek:	2.000 tot 4.000 euro
Notariskosten:	15.000 tot 25.000 euro
Procesbegeleiding:	40.000 tot 80.000 euro of een percentage van de verkoopprijs of bouwkosten
Flora en fauna quickscan:	vanaf ongeveer 2.500 euro, zeer afhankelijk van wat er wordt aangetroffen
Leges:	1% tot 3,5% van de totale bouwkosten. Legeskosten worden per gemeente verschillend berekend, maar doorgaans liggen de leges tussen de 1% en 3% van de bouwkosten.

Deze planontwikkelkosten zijn alle kosten die je moet maken voordat je een definitieve vergunning kunt indienen. Als de vergunning is verleend, kun je starten met bijbouwen.

Optie 2: **De ontwikkelaar koopt het dak en neemt het volledige traject over**

Het is ook mogelijk dat een ontwikkelaar het dak van de vve voor een vast bedrag koopt en vervolgens de optopping op eigen risico uitvoert. Daarbij is het essentieel dat de vve duidelijke afspraken maakt over onder meer kwaliteitsgaranties, bouwtijd en kaders voor de ontwikkeling. Laat altijd een onafhankelijke jurist de voorwaarden controleren, want een ontwikkelaar behartigt niet automatisch de belangen van de vve. Onderzoek vooral welke risico's de ontwikkelaar wel en niet op zich neemt. Het is ook verstandig om een taxateur (zie stap 4b) in te schakelen die een eerlijke waarde voor het dak bepaalt. Zorg ervoor dat deze taxateur in gesprek gaat met de ontwikkelaar – met de projectgroep ook aanwezig - om een helder beeld te krijgen van de situatie en de mogelijkheden. De procesmanager kan hierbij ondersteunen en beoordelen of het voorstel daadwerkelijk gunstig is voor de vve. Hij of zij bekijkt ook of de ontwikkelaar financieel krachtig genoeg is. Deze partij moet namelijk ook het dak afnemen.

Het is belangrijk om te weten dat de vve zelf een jurist in de hand moet nemen. De kosten daarvan, die hoog kunnen oplopen, wilt u als vve niet zelf dragen. Het is gebruikelijk dat alle juridische kosten en voortrajectkosten voor rekening van ontwikkelaar komen.

Al met al voert de ontwikkelaar veel taken zelf uit. Dat neemt echter niet weg dat de vve goed op de hoogte moet zijn van wat er gebeurt. Neem daarbij een kritische houding aan. Het werk van een ontwikkelaar kan consequenties voor een vve hebben.

De vve kan bepalen dat eigenaren van de bovenste verdieping hun woning eventueel kunnen uitbreiden. Dat is iets dat ze in de termsheet kunnen zetten.

Belangrijk om te beseffen:

- De ontwikkelaar financiert en voert het hele proces uit.
- De vve heeft minder zeggenschap, maar loopt geen financieel risico.
- Vergoedingen vallen over het algemeen lager uit dan bij optie 1 en 3, omdat alle risico's ingeprijsd moeten worden.
- Als de overeenkomt is getekend met de ontwikkelaar, dan heeft de ontwikkelaar het ook voor het zeggen.

Optie 3: **Een gedelegeerde ontwikkelaar financiert de optopping tegen een percentage van de verkoopprijs**

U kunt een gedelegeerde ontwikkelaar aanwijzen, die namens de vve het optopproject organiseert en realiseert. Hij of zij neemt de volledige verantwoordelijkheid voor onder meer het bouwproces, de vergunningen en de financiële zaken. De vve hoeft zelf niet direct betrokken te zijn bij de praktische uitvoering, maar blijft wel nauw samenwerken met deze ontwikkelaar. Maak vooraf duidelijke afspraken over de verdeling van opbrengsten en taken en leg vast hoe transparant de ontwikkelaar hierover moet rapporteren. Sommige partijen vervullen zowel de rol van procesmanager als gedelegeerde ontwikkelaar. Let goed op dat u als vve onderaan de streep een minimaal bedrag overhoudt.

De gedelegeerde ontwikkelaar neemt het financiële risico en zorgt voor de investeringen die nodig zijn. De vve draagt zelf geen financiële lasten, maar profiteert wel mee van de opbrengsten zodra de nieuw gerealiseerde woningen worden verkocht. Het is heel belangrijk om vooraf goed vast te leggen hoe de opbrengsten wordt verdeeld.



Beeld: Creative City Solutions

Tabel: de voor- en nadelen van elke optie

Optie	Voordelen	Nadelen	Financieel
Optie 1: **Vve draagt zelf de kosten**	• Volledige controle over planning, uitvoering en kwaliteit • Maximale winst mogelijk • Project is aan te passen aan specifieke wensen	• Hoge financiële risico's, door kosten die kunnen oplopen voor rekening van de vve • Vereist aanzienlijke financiële middelen of leningen • Vraagt om expertise en tijd voor beheer	De vve moet zelf geld bij elkaar verzamelen om het project te bekostigen, maar profiteert van alle opbrengsten.
Optie 2: **Ontwikkelaar koopt het dak**	• Directe financiële compensatie • Geen financieel risico na verkoop • Ontwikkelaar regelt alles, minder werk voor vve	• Minder controle over het project • Vaste compensatie, dus niet delen in hogere winsten • Zorgvuldige afspraken nodig om belangen te beschermen	De vve hoeft geen kosten te dragen. Het krijgt (bij de onherroepelijke vergunning) een vast bedrag per vierkante meter, maar dit is doorgaans veel lager dan de daadwerkelijke verkoop.
Optie 3: **Gedelegeerde ontwikkelaar financiert tegen percentage**	• (Bijna) geen voorinvestering nodig • Vve deelt in winsten van verkoop • Ontwikkelaar beheert het process met inbreng van de VvE • Potentieel hogere opbrengsten	• Lagere winst dan als de vve zelf het traject start	De vve hoeft geen kosten of risico te dragen en spreekt af wat het project minimaal moet opbrengen. Alle opbrengsten gaan naar de vve, dus al het verdiende geld is voor hen. Degene die geld heeft ingelegd, krijgt een beloning voor het nemen van het risico: de kapitaalrisico-vergoeding.

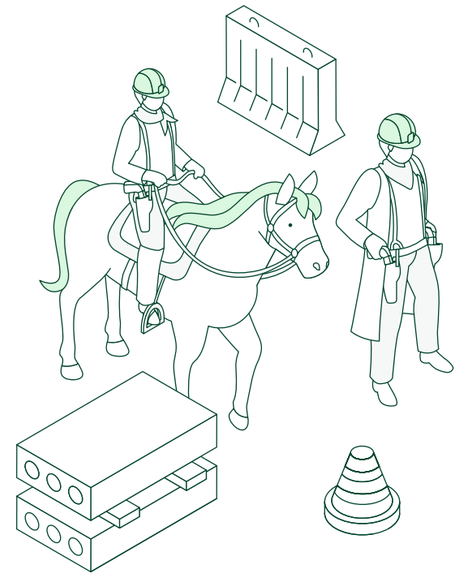
Welke keuze u als vve ook maakt, het is heel belangrijk om goede afspraken te maken met de betrokken partij. Dit gebeurt via een intentieovereenkomst, waarin de verantwoordelijkheden, risicoverdeling en verwachte opbrengsten worden vastgelegd. Deze beslissing kan ook in een later stadium genomen worden, maar de vve moet er dan rekening mee houden dat zij tot dat moment zelf de kosten van het traject draagt.

Het kiezen van de juiste samenwerkingspartner is een belangrijke stap richting een verantwoord en financieel haalbaar optoptraject, zonder onnodige risico's.

Pas op voor cowboys!
In elke markt waarin geld te verdienen valt, zijn cowboys actief: personen en bedrijven die uit zijn op snelle winst, en niet op een goed eindresultaat. Ga bij de keuze voor een samenwerkingspartner goed na of de partij veel kennis en ervaring heeft en eerdere projecten naar volle tevredenheid heeft afgerond. Bekijk met wie een partij allemaal samenwerkt. Gaat u de samenwerking aan? Leg dan duidelijk uit hoe u te werk wilt gaan, bijvoorbeeld door dit handboek te delen.

Taken die bij deze stap horen

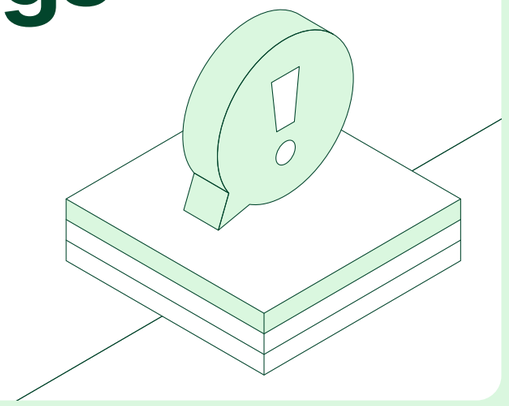
- [ ] Beslis in een ALV op welke manier de vve een partij selecteert die het risico draagt
- [ ] Teken een intentieovereenkomst met de partij die het risico gaat dragen



Stap 1: 40
Oriënteren en draagvlak verkennen

Stap 2: 46
Van start met de juiste kartrekkers

Stap 3: **Inzicht krijgen in de onderhouds- en verduurzamings-opgave**



Stap 4: 68
Onderzoeken van de haalbaarheid

Stap 5: 88
Ontwerpen van een optopping

Stap 6: 92
Vergunningsaanvraag en constructieve toetsing

Stap 7: 96
Onderzoek doen

Stap 8: 100
Een aannemer selecteren

Stap 9: 104
Verkoop van de woningen

Stap 10: 108
Definitief plan: van vergunning naar uitvoering

Stap 3a: **De staat van het gebouw: inzicht als basis voor een succesvol project**

Voordat een vve aan optoppen en/of verduurzaming begint, is het van groot belang om de staat van het gebouw grondig in kaart te brengen. Dat voorkomt onverwachte kosten en helpt bij het plannen van onderhoud en investeringen. Als vve moet u bepalen welke maatregelen u écht moet uitvoeren en wat optioneel is. Het gaat daarbij vooral om de volgende stappen:

- Breng achterstallig onderhoud in beeld. Het moet duidelijk zijn wat de kosten zijn om bestaande problemen op te lossen.
- Stel volgens de NEN 2767-norm een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) op, wanneer er geen recent (maximaal twee jaar oud) MJOP aanwezig is. NEN 2767 biedt een objectieve en uniforme methode voor het bepalen van de technische staat van bouw- en installatiedelen. Een actueel MJOP geeft inzicht in de conditie van alle gebouwonderdelen en dient als basis van de financiële planning. Zorg dat het MJOP wordt opgesteld door een gespecialiseerd bouwkundig bureau met ruime ervaring, zodat alle relevante onderdelen voor de optopping direct in kaart worden gebracht. Belangrijk: heeft het bestuur mandaat om een MJOP op te stellen? Zo niet, dan is er vooraf toestemming van de vve nodig.
- Inventariseer de energieprestaties en energie-efficiëntie van het gebouw. In combinatie met een bouwkundig onderzoek biedt deze informatie een solide basis voor beslissingen tijdens het proces. De vve kan in deze fase onderzoeken welke werkzaamheden meegenomen moeten worden bij het optoppen van het gebouw. Werkzaamheden die gelijktijdig met de optopping uitgevoerd kunnen worden, leveren mogelijk een kostenbesparing op.
- Laat voor de vve berekenen hoeveel er per woning per maand gereserveerd moet worden om het noodzakelijke onderhoud op lange termijn te kunnen blijven uitvoeren. Dit geeft inzicht in de financiële consequenties voor de vve-leden en zorgt ervoor dat er voldoende middelen beschikbaar blijven om het gebouw in goede staat te houden.

Duidelijkheid voor kopers
Inzicht via onder andere een MJOP is ook belangrijk voor potentiële kopers van nieuwe woningen. Zij zullen niet snel tot aankoop van de nieuwe woningen overgaan als het bestaande gebouw veel gebreken heeft en de nieuwe kopers moeten meebetalen aan het achterstallig onderhoud.

Kosten
Het uitvoeren van een MJOP in combinatie met het in kaart brengen van de energetische staat van het gebouw kost doorgaans tussen de 2.000 en 4.500 euro, mede afhankelijk van het aantal appartementen in een gebouw. (Bij alle prijzen waar geen prijspeil staat, gaat het om de prijzen van 2025)

Houd het MJOP actueel en stel onderhoud niet uit
Een MJOP bevat een conditiemeting van de verschillende bouwkundige en installatietechnische onderdelen van het gebouw. Veel vve's reserveren geld voor onderhoud, maar vaak te weinig. Dat komt omdat een MJOP niet altijd wordt aangepast aan stijgende bouwkosten en inflatie. Het is daarom essentieel dat het plan regelmatig wordt bijgewerkt. Alleen zo kan de vve voorkomen dat er bij groot onderhoud onverwacht forse tekorten ontstaan.

Vve's kiezen er soms ook bewust voor om niet het volledige benodigde bedrag opzij te leggen, omdat leden hun servicekosten laag willen houden. Dit lijkt voordelig, maar in de praktijk betekent het uitstel van executie. Onderhoud dat wordt uitgesteld, leidt vaak tot grotere schade en hogere kosten. Denk aan lekkages door een versleten dak of betonrot in de fundering.

Maak een lijst van de werkzaamheden die op korte termijn echt uitgevoerd moeten worden en doe hetzelfde voor de werkzaamheden die goed gecombineerd kunnen worden met het optoppen. Is er nog geen MJOP? Laat deze dan opstellen.

Taak die bij deze stap hoort

- [ ] Maak als vve een lijst van achterstallig onderhoud. Maak een onderverdeling in maatregelen die u op korte termijn moet uitvoeren en maatregelen die iets langer kunnen wachten.



Beeld: Creative City Solutions

Stap 3b: **Verduurzaming: een strategische kans voor vve's**

Als de vve inzicht heeft in de staat van het gebouw en het benodigde onderhoud, is het verstandig om verduurzamingsmaatregelen direct mee te nemen in de planning. Dat voorkomt dubbelwerk en zorgt ervoor dat investeringen in het gebouw zo efficiënt mogelijk worden ingezet.

Als verduurzaming wordt overwogen, is de eerste stap het laten opstellen van een Energie Maatwerkadviesrapport. Dit rapport moet goed aansluiten bij de situatie van de vve, want in de praktijk blijkt niet elk standaardrapport bruikbaar. Om ervoor te zorgen dat het advies aansluit op de mogelijkheden van het gebouw, moet de energetische staat goed in kaart worden gebracht. Dat betekent dat er onderzocht moet worden welke isolatiemaatregelen mogelijk zijn, of de spouwmuur geïsoleerd kan worden, welke delen al verduurzaamd zijn en waar er koudebruggen zijn.

Veel bouwkundigen die een MJOP opstellen (zie vorige stap), kunnen ook helpen bij dit energetische onderzoek. Om kosten te besparen, is het verstandig om deze stappen te combineren. Dit zorgt ervoor dat de vve niet alleen weet wat er nodig is aan regulier onderhoud, maar ook hoe verduurzaming hier strategisch in meegenomen kan worden. Als bijvoorbeeld de kozijnen bijna afgeschreven zijn, is het logisch om ze direct te vervangen door beter geïsoleerde exemplaren in plaats van dat later apart te doen. De vve kan ook onderzoeken bij de gemeente wat hun warmteprogramma is. Hierin beschrijft de gemeente welke duurzame warmtevoorziening het beste bij de wijk past als alternatief voor gas. De warmtevoorziening kan ook worden toegepast op de nieuwe woningen, waardoor de kosten gedeeld kunnen worden.

Behalve inzicht krijgen in de technische mogelijkheden, is het voor de vve belangrijk om de financiële impact van verduurzamingsmaatregelen te begrijpen. Dit betekent niet alleen kijken naar de investeringskosten, maar ook naar de besparingen op energiekosten en de verbetering van het energielabel. Wanneer duidelijk is welke maatregelen haalbaar en wenselijk zijn, kan de vve een Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan (DMJOP) en een Energie Maatwerkadviesrapport laten opstellen. Deze documenten zijn vaak nodig om financiering aan te vragen, zoals een lening voor verduurzaming. Meer informatie over verduurzaming vindt u hier[10].

Financiële steun vanuit de overheid om problemen op te lossen

Er zijn, op het moment van schrijven (2025), meerdere subsidies en leningen beschikbaar om vve's te ondersteunen bij verduurzaming en groot onderhoud. Zo kunnen vve's gebruikmaken van:

SVVE-subsidie (Subsidieregeling Verduurzaming Verenigingen van Eigenaars) voor onderzoeken die uitgevoerd moeten worden en voor de bijbehorende verduurzamingsmaatregelen. De SVVE-subsidie vergoedt 75 procent van de onderzoekskosten, waardoor het voor vve's een laagdrempelige manier is om verduurzaming goed in kaart te brengen. Door onderhoud en verduurzaming slim te combineren, kan de vve niet alleen kosten besparen, maar ook het wooncomfort verbeteren en het gebouw toekomstbestendig maken. Deze onderzoeken zijn belangrijk: niet alleen voor de verduurzaming, maar ook voor het optoppen. De procesmanager kan helpen om de juiste partijen in te schakelen en dit proces te begeleiden.

SPOR-subsidie (Subsidieregeling procesondersteuning opschaling renovatieprojecten) voor het procesmanagement om het project te begeleiden (Zie meer op pagina 65).

Warmtefonds of SVn-leningen voor energiebesparende maatregelen. Met de landelijk beschikbare lening van de SVn kan tegenwoordig ook (achterstallig) onderhoud worden uitgevoerd voor een grote vve, wanneer er verduurzamingsmaatregelen worden genomen.

Sommige gemeenten bieden **aanvullende subsidies**. Een overzicht van beschikbare regelingen en subsidies is te vinden op gespecialiseerde websites zoals deze[10] of deze.[11]

Een combinatie van verschillende subsidies en leningen kan ervoor zorgen dat een vve al veel voor elkaar kan krijgen. Omdat al die subsidies en leningen soms overweldigend kunnen zijn, is het slim om een expert in te schakelen die de vve goed kan begeleiden bij het aanvragen van de juiste regelingen op het juiste moment.



Beeld: Heddes

Over de SVVE
De Subsidieregeling Verduurzaming Verenigingen van Eigenaars (SVVE)[13] helpt (gemengde) vve's, wooncoöperaties en woonverenigingen bij het energiezuiniger maken van hun gebouwen. De regeling loopt tot eind 2027 en biedt financiële ondersteuning voor verschillende energiebesparende maatregelen. Hieronder vallen de isolatie van spouwmuren, gevels, daken, vloeren en bodems, evenals de installatie van HR++ of triple-glas. Daarnaast zijn er subsidies voor duurzame warmteoplossingen, zoals warmtepompen, zonneboilers en aansluiting op een warmtenet. Voor een nog hoger energierendement kunnen vve's kiezen voor het Zeer Energiezuinig Pakket (ZEP), dat naast volledige isolatie ook energiezuinige ventilatiesystemen omvat. Verder kunnen extra maatregelen zoals slimme thermostaten, waterzijdig inregelen en bouwbegeleiding worden gesubsidieerd. De subsidie moet vooraf worden aangevraagd en geldt alleen voor verduurzaming van bestaande bouw.

Het is ook mogelijk om de SVVE[14] aan te vragen voor verduurzamingsonderzoeken en -adviezen. Deze subsidie dekt 75 procent van de kosten, met een maximum van 20.000 tot 40.000 euro, afhankelijk van het aantal woningen binnen het gebouw. De subsidie kan achteraf worden aangevraagd, met facturen en betaalbewijzen als bewijsstukken. De adviezen en onderzoeken mogen bij indiening niet ouder zijn dan twee jaar.

Let op: zorg ervoor dat u niet alle onderzoekskosten in één keer maakt, maar voer de onderzoeken op het juiste moment uit, wanneer de informatie nodig is voor een besluit. Laat u goed informeren door uw procesmanager en vraag waarom het onderzoek op dat moment noodzakelijk is en niet later kan worden uitgevoerd.

Over de SPOR
De Subsidieregeling Procesondersteuning Opschaling Renovatieprojecten (SPOR)[15] helpt samenwerkingsverbanden van woningeigenaren bij het verduurzamen van hun woningen door een procesondersteuner te financieren. Hij of zij ondersteunt bij het opstellen van een verduurzamingsplan om renovatieprojecten op te schalen. De regeling loopt van 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025, met een totaalbudget van 5 miljoen euro en een maximale subsidie van 200.000 euro per project. Minimaal honderd huurwoningen of dertig koopwoningen moeten gezamenlijk worden gerenoveerd. Het gaat om woningen die voor 1994 zijn gebouwd én om minstens twee energiebesparende maatregelen. De subsidie geldt alleen voor procesondersteuning en niet voor de uitvoering.

Over de VvE Energiebespaarlening
De VvE Energiebespaarlening[16] van het Nationaal Warmtefonds helpt vve's bij het financieren van energiebesparende maatregelen, zoals isolatie, zonnepanelen en warmtepompen. Vve's met minimaal twee appartementen kunnen tot 34.000 euro per appartementsrecht lenen, waarbij het bedrag in een bouwdepot wordt gestort. De lening heeft geen afsluitkosten, kan deels boetevrij worden afgelost en wordt via de vve-bijdrage terugbetaald. Voor ingrijpende verduurzaming, zoals ZEP of Nul op de Meter, is een looptijd van dertig jaar mogelijk. Via gemeenten of provincies is soms extra rentekorting beschikbaar.

Explainer: **Trias Energetica, De 3 Stappen naar een Duurzame VvE**



Wil je meer weten over de drie Stappen naar een Duurzame VvE?
Scan de QR-code en bekijk de uitleg.

Over de Stimuleringslening kleine VvE
Met de Stimuleringslening kleine VvE[17] van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) kunnen vve's met maximaal zeven appartementen zowel energiebesparende maatregelen als achterstallig onderhoud financieren. Per appartement kan een bedrag tussen 2.500 en 25.000 euro worden geleend, met een looptijd van 10, 15 of 20 jaar, afhankelijk van de voorwaarden van de betreffende gemeente. De vve moet minimaal één verduurzamingsmaatregel uitvoeren. Ook onderhoudswerkzaamheden zoals dakvervanging en balkonreparaties kunnen worden meegenomen. De exacte voorwaarden en beschikbaarheid kunnen per gemeente verschillen, dus het is raadzaam om bij de eigen gemeente te informeren naar de mogelijkheden.

Maak een lijst met alle verduurzamingsmaatregelen die de vve graag zou willen uitvoeren en een lijst met werkzaamheden die met optoppen overlappen. Voeg dit toe aan de termsheet. Maak daarnaast een lijst van mogelijke subsidies.

Taken die bij deze stap horen

- [ ] Maak een lijst met de verduurzamingsmaatregelen die u als vve moet uitvoeren
- [ ] Maak een lijst met de subsidies die u als VvE kunt aanvragen.

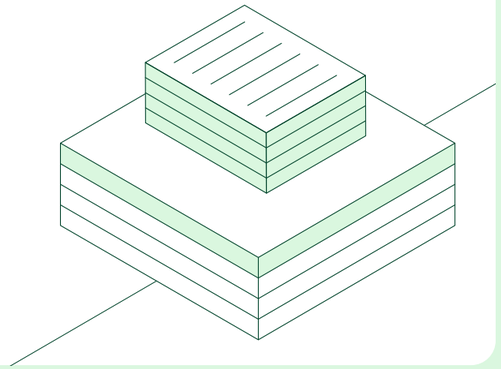

Beeld: Creative City Solutions

Stap 1: 40
Oriënteren en draagvlak verkennen

Stap 2: 46
Van start met de juiste kartrekkers

Stap 3: 60
Inzicht krijgen in de onderhouds- en verduurzamingsopgave

Stap 4: **Onderzoeken van de haalbaarheid**



Stap 5: 88
Ontwerpen van een optopping

Stap 6: 92
Vergunningsaanvraag en constructieve toetsing

Stap 7: 96
Onderzoek doen

Stap 8: 100
Een aannemer selecteren

Stap 9: 104
Verkoop van de woningen

Stap 10: 108
Definitief plan: van vergunning naar uitvoering

Stap 4a: **Het nemen van een gezamenlijk besluit: gaat u optoppen verder onderzoeken?**

Nu duidelijk is welke onderhouds- en verduurzamingsmaatregelen nodig zijn en wat de kosten voor de leden zijn, kan de vve onderzoeken of optoppen een geschikte oplossing is. Het toevoegen van extra woonlagen kan een manier zijn om de kosten van verduurzaming en achterstallig onderhoud (deels) te financieren, maar dit vraagt om een zorgvuldige afweging.

In deze fase is het heel belangrijk dat de vve samen besluit of zij optoppen verder gaat onderzoeken. Dit betekent nog niet dat er een definitieve keuze wordt gemaakt. Er moeten eerst nog belangrijke stappen gezet worden. Hoe zit het bijvoorbeeld met de constructieve haalbaarheid? En zijn de verwachte opbrengsten ook echt hoog genoeg om het project financieel rendabel te maken?

Vanaf dit moment krijgt de procesmanager een sleutelrol. Hij of zij begeleidt de vve door het verdere traject en helpt bij het in kaart brengen van alle aspecten die van invloed zijn op het besluit. De procesmanager kan in een presentatie tijdens de ALV uitleggen hoe optoppen als financieringsmiddel gebruikt kan worden.

Het is verstandig om op dit moment ook te kijken naar succesvoorbeelden van andere vve's die optoppen hebben toegepast. Dit kan waardevolle inzichten geven in de kansen en uitdagingen van het proces.

Belangrijk om te beseffen is dat een vve na deze fase nog altijd kan besluiten om het niet te doen. U neemt nu nog geen definitief besluit over optoppen. Eerst moeten informatie en inzichten worden verzameld om een weloverwogen keuze te kunnen maken.

i

Er zijn procesmanagers met een betaalbaar kant-en-klaar-product, die alle stappen in dit hoofstuk kunnen uitvoeren. Daardoor heb je dus één rapport met alle onderzoeken. Alles wordt stap voor stap uitgevoerd. Wanneer een stap niet haalbaar blijkt, hoef jij niet het volledige bedrag te betalen. Die verkleint dus het risico. Het gaat hier om de financiële, technische en planologische stappen, inclusief het contact met de gemeente. In sommige gevallen kan er zelfs een principeverzoek worden gedaan, wanneer er nog geen contact met de gemeente is gezocht. Zo krijgt de vve ook meteen een goed beeld van welke juridische stappen er gezet moeten worden. De kosten zijn tussen de 8000 en 12.000 euro.

Stap 4b: **Financiële haalbaarheid: is optoppen rendabel?**

Voordat de vve verder onderzoek doet naar de mogelijkheden van optoppen, is het essentieel om te bepalen of de verwachte opbrengsten hoog genoeg zijn. Uit onderzoek onder meerdere aannemers blijkt dat de totale stichtingskosten, inclusief bijkomende kosten, gemiddeld meer dan 4.800 euro per vierkante meter bruikbare oppervlakte zijn (bij 'vrij op naam' kopen, peildatum: maart 2025). Let op: bij erfpachtgrond [i] komen daar nog kosten voor de grondwaarde bij. Elke gemeente hanteert een andere methode om erfpacht te berekenen, waardoor het verstandig is om een erfpachtexpert in te schakelen. Ook bij gebouwen met afwijkende vormen, beperkte toegankelijkheid of bij lage volumes, kunnen de kosten aanzienlijk hoger uitvallen.

Als de verwachte opbrengst per vierkante meter lager ligt, is optoppen financieel vaak niet haalbaar. Toch kan optoppen in sommige gevallen alsnog interessant zijn, bijvoorbeeld als meerdere vve's gezamenlijk optrekken of als een gemeente plannen voor een hele buurt uitvoert. Daarom is het belangrijk om al vroeg contact met de gemeente te leggen. Gelijktijdige uitvoering van meerdere projecten kan namelijk tot kostenbesparing leiden. Het is de verwachting dat de bouwkosten de komende tijd omlaag gaan, omdat optoppen steeds gebruikelijker en meer gestandaardiseerd wordt. Raadpleeg de procesmanager om de financiële haalbaarheid nauwkeurig te berekenen.

Wat is erfpacht?
Erfpacht is een juridisch recht waarbij een persoon of organisatie de grond van een ander gebruikt, terwijl het daadwerkelijke eigendom van die grond bij de erfverpachter blijft. In de meeste gevallen is de gemeente de erfverpachter, maar ook institutionele beleggers of stichtingen kunnen dat doen. De gebruiker (de erfpachter) betaalt een periodieke vergoeding (canon) om de grond te mogen gebruiken. Een dak is meestal een stuk grond dat nog niet is afgegeven door de eigenaar, waardoor er opnieuw gekeken wordt naar de waarde om de erfpacht vast te stellen. In onder andere Amsterdam en Den Haag komt erfpacht veel voor. Zo kan de gemeente stedelijke ontwikkeling sturen en betaalbare woningbouw bevorderen.[18]

Wat betekent erfpacht bij optoppen?
Als een gebouw op erfpachtgrond staat, kan optoppen extra juridische en financiële uitdagingen met zich meebrengen. Gemeenten kunnen bijvoorbeeld een hogere canon rekenen zodra het gebouw wordt uitgebreid, omdat de grondwaarde stijgt. Dit kan optoppen minder aantrekkelijk maken omdat de financiële lasten voor de vve of investeerder te hoog worden. Omdat er in Nederland meer dan tachtig verschillende erfpachtsystemen bestaan (zelfs binnen één gemeente kunnen verschillende regels gelden) is het cruciaal om vroeg in het proces onderzoek te doen naar de erfpachtvoorwaarden.

Het verschil tussen bruikbare oppervlakte en bruto vloeroppervlakte
Bij vastgoed wordt onderscheid gemaakt tussen bruikbare oppervlakte (GO) en bruto vloeroppervlakte (BVO). Beide zijn essentieel bij optoppen en vastgoedwaardering.

GO is het deel van de woning dat daadwerkelijk bewoonbaar is, berekend volgens NEN 2580. Het is belangrijk bij verkoop en verhuur.

BVO is het totale vloeroppervlak, inclusief wanden en niet-bruikbare ruimten. Het wordt gebruikt voor bouwkosten en vergunningen.

De opbrengsten komen alleen uit de GO. Dat betekent dat efficiënt bouwen kan resulteren in hogere opbrengsten. De verschillen tussen GO en BVO kunnen grote gevolgen hebben. Let daar dus goed op. Houd ook rekening met de btw. Verkoopprijzen zijn inclusief btw, terwijl bouwkosten vaak exclusief btw zijn.

Wat zijn de opbrengsten per vierkante meter?
Bij een optopping zijn er verschillende manieren om de verwachte verkoopopbrengsten per vierkante meter te achterhalen. De woninggrootte kan veel invloed hebben op de vierkantemeterprijs. Kleinere woningen worden over het algemeen voor een hogere vierkantemeterprijs verkocht dan gortere woningen. Vergelijk dus met gelijksoortige woningen. De meest betrouwbare methode is om een makelaar te benaderen die bekend is met de lokale markt, die een realistische inschatting kan geven. Een minder betrouwbare optie is het aanvragen van een waardering via een online platform. Deze schattingen kunnen afwijken van de werkelijke marktwaarde. Voorbeelden van websites om de waarde per vierkante meter te achterhalen zijn Calcasa[19] en Kadasterdata.[20]



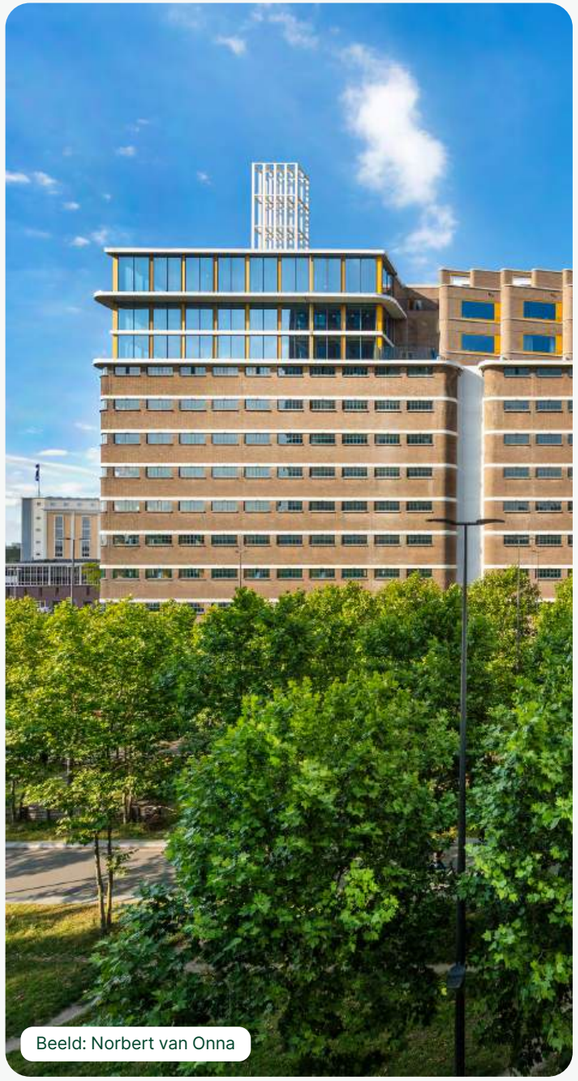
Beeld: Creative City Solutions

De juiste taxateur kiezen: waar let u op?

Om te onderzoeken wat een eerlijke prijs is voor het dak, is het slim om een ervaren taxateur in te schakelen. Het is belangrijk dat de taxateur beschikt over de juiste expertise om realistisch te bepalen voor welke prijs de woningen verkocht kunnen worden. Het is handig als de taxateur ook een makelaar is. Je kunt natuurlijk ook een losse taxatie laten uitvoeren, maar de combinatie met het zijn van een makelaar kan belangrijke inzichten geven in de verkoopmogelijkheden van de optopping. Zo voorkomt de vve dat de dakrechten te goedkoop worden verkocht of dat er een te optimistisch beeld wordt geschetst waardoor er veel energie en geld verloren gaan.

Taken die bij deze stap horen

- [ ] De procesmanager rekent alle kosten die gemaakt moeten worden door en zet ze naast de opbrengsten
- [ ] Een makelaar en/of taxateur geeft inzicht in de verkoopopbrengsten en de waarde van het dak



Beeld: Norbert van Onna

Checklist: een geschikte makelaar...

Vink ze aan ☑

- [ ] **...heeft ervaring met nieuwbouwwoningen in de stad.**
  De makelaar moet bekend zijn met de lokale nieuwbouwmarkt en weten welke woningtypen en prijsklassen aansluiten bij de vraag in de stad. Dit helpt bij een realistische prijsstelling en een succesvolle verkoop.

- [ ] **...is aangesloten bij een branchevereniging.**
  Een makelaar die is aangesloten bij een branchevereniging zoals de NVM, VBO of VastgoedPRO werkt volgens professionele standaarden en heeft toegang tot een breed netwerk en betrouwbare marktdata.

- [ ] **...heeft kennis van de verkoop van bestaande woningen in de buurt.**
  De waarde en verkoopbaarheid van de nieuwe woningen worden mede bepaald door de omliggende woningmarkt. Een makelaar met ervaring in de directe omgeving kan beter inschatten wat kopers verwachten en wat de juiste verkoopstrategie is.

- [ ] **...heeft inzicht in grondwaarde en erfpacht.**
  De makelaar moet kunnen berekenen wat de grondwaarde is, zodat de vve inzicht krijgt in de financiële haalbaarheid van het project. Als het gebouw op erfpachtgrond staat, is ervaring met erfpachtconstructies noodzakelijk om juridische en financiële valkuilen te voorkomen. In de meeste gemeentes met erfpacht moet de grond nogmaals betaald worden als u nieuwe woningen creëert.

Door een makelaar met deze expertise in te schakelen, krijgt de vve een realistische prijsbepaling. Let wel op dat de meeste bedrijven de bouwkosten verkeerd inschatten en met lage stichtingskosten rekenen. Zelfs wanneer de vve een bod ontvangt van een ontwikkelaar, is het verstandig om de waarde onafhankelijk te laten controleren. Dit zorgt ervoor dat de vve een realistisch en marktconform beeld krijgt van de werkelijke waarde. Daarmee voorkomt u dat er onder de marktprijs wordt verkocht.

De prijs van een grondwaardeadvies, waarbij de kosten worden berekend, ligt tussen de 1500 en 2500 euro.



Beeld: AM

Stap 4c: **De fiscale aspecten onderzoeken**

Bij het optoppen van een appartementencomplex spelen veel fiscale aspecten, zoals overdrachtsbelasting, btw en erfpacht. Die zaken zijn vooral relevant voor kopers en ontwikkelaars, maar ook voor een vve is het belangrijk om te toetsen of de betrokken partijen genoeg kennis hebben. Zo voorkomt u onnodige vertragingen.

Omdat de fiscale gevolgen sterk afhankelijk zijn van de situatie, is het van groot belang om op tijd een gespecialiseerde adviseur te raadplegen. We geven u een eerste indruk van de fiscale haken en ogen, maar dat is geen vervanging van persoonlijk advies. Lees meer hierover in de disclaimer op pagina 113.

Overdrachtsbelasting bij verkoop van dakrechten

In dit geval verkopen de gezamenlijke eigenaren van het dak van een appartementencomplex de rechten op de lucht boven dat bestaande dak. Bij een gesplitst gebouw zijn de vve-leden samen de eigenaar. De rechten worden door de notaris ‘op papier’ vastgelegd als nieuwe appartementsrechten, zodat er appartementen bovenop het gebouw kunnen worden gebouwd.

De bouw van de nieuwe appartementen wordt uitgevoerd door een aannemer die rechtstreeks een contract sluit met de koper(s) van de nieuwe dakappartementen.

Bij deze verkoop moet de koper 10,4 procent overdrachtsbelasting betalen over de koopsom van het dakrecht. Om te voorkomen dat er in plaats van overdrachtsbelasting 21 procent btw betaald moet worden, mogen de verkopers (de eigenaren van het dak) en de aannemer niet te nauw samenwerken. Als de Belastingdienst hen namelijk als één gezamenlijke ondernemer ziet, wordt de verkoop niet met overdrachtsbelasting maar met btw belast. Dat maakt de aankoop dus duurder.

Bestaande eigenaar koopt een optopappartement

Als een of meer van de huidige eigenaren van een bestaand appartementsrecht zelf een nieuw optopappartement kopen, kan het zijn dat de overdrachtsbelasting lager uitvalt. Omdat zij al mede-eigenaar zijn van het dak, zijn zij namelijk ook eigenaar van een deel van de luchtkolom. Daarom moet in zo’n geval goed worden bekeken of het mogelijk is om de overdrachtsbelasting te beperken. Een goede fiscale toets vooraf kan hier een flink voordeel opleveren.



Beeld: SUM

Erfpacht en optoppen: fiscale aandachtspunten

Wanneer een appartementencomplex op erfpachtgrond ligt, is bij een optopping meestal ook een wijziging van het bestaande erfpachtrecht nodig. Deze wijziging gaat vaak over het uitbreiden van het aantal toegestane appartementen of het vergroten van het woonoppervlak.

Een wijziging van het erfpachtrecht wordt door de Belastingdienst gezien als een afzonderlijke verkrijging waarop overdrachtsbelasting van toepassing is.

De heffingsgrondslag – het bedrag waarover overdrachtsbelasting wordt berekend – bestaat uit de waardestijging die ontstaat door de wijziging van het erfpachtrecht. Met andere woorden: je betaalt geen belasting over de hele waarde van het gebouw of de grond, maar alleen over het extra stukje waarde dat ontstaat door de wijziging.

De Belastingdienst bepaalt deze waardestijging door een vaste methode: de verhoging van de jaarlijkse erfpachtcanon wordt vermenigvuldigd met maximaal 17. Dit wordt kapitaliseren genoemd: je rekent het jaarlijkse extra bedrag om naar één totaalbedrag. Voorbeeld: stijgt de canon met 1.000 euro per jaar, dan wordt de waardestijging berekend als 1.000 × 17 = 17.000 euro. Als het canonverschil direct wordt afgekocht, telt de afkoopsom ook mee in de heffingsgrondslag.

Waarom binnen zes maanden handelen?

Als de wijziging van het erfpachtrecht plaatsvindt en daarna de nieuwe appartementsrechten worden verkocht, moet er normaal gesproken twee keer overdrachtsbelasting worden betaald: één keer over de erfpachtwijziging en opnieuw over de verkoop van de nieuwe appartementsrechten. Maar als de verkoop binnen zes maanden na de erfpachtwijziging gebeurt, mag de eerder betaalde overdrachtsbelasting worden verrekend met de belasting die bij de verkoop verschuldigd is. Daardoor wordt alleen belasting geheven over de waardevermeerdering ná de erfpachtwijziging.

Verkoop optop-woningen na start bouw

Als de verkoop en levering van het nieuwe appartement plaatsvinden na de start van de bouw en binnen twee jaar na de eerste ingebruikname, dan gelden er andere regels. Dan is de verkoper vaak een btw-ondernemer. Dit kan bijvoorbeeld zo zijn als iemand een appartement laat bouwen met de bedoeling om het te verkopen of te verhuren. Dan wordt de verkoop niet belast met overdrachtsbelasting, maar met 21 procent btw over de koopsom van het appartement. Let op: als het gaat om een erfpachtconstructie, kan een andere heffingsbasis gelden.



Beeld: VORM

Fiscale behandeling van de opbrengst uit verkoop van dakrechten

Het uitgangspunt is nu dat de opbrengst van de verkoop van de dakrechten volledig ten goede komt aan de vve. De juridische verkopers zijn de gezamenlijke eigenaren van de bestaande appartementsrechten. Zij storten de opbrengst in de kas van de vve, zodat de vereniging het geld kan gebruiken voor verbetering, onderhoud of verduurzaming van het appartementencomplex.

De koper is in dit geval een zakelijk handelende projectontwikkelaar. Deze ontwikkelaar regelt zaken als de bestemmingswijziging, vergunningen en de splitsing in nieuwe appartementsrechten om de optopping mogelijk te maken. Binnen zijn businessmodel kan de projectontwikkelaar ervoor kiezen om een deel van de verkoopwinst (na aftrek van de stichtingskosten) door te schuiven naar de vve. Dat gebeurt bijvoorbeeld door een extra bijdrage voor verduurzaming en onderhoud. De eigenaren van de dakrechten verrichten verder zelf geen arbeid, behalve dat zij meewerken aan de verkoop en levering.

Vennootschapsbelasting

Als de verkoper een B.V. is (of een andere entiteit die vennootschapsbelastingplichtig is), wordt de winst die ontstaat bij verkoop van de dakrechten belast met vennootschapsbelasting. De tarieven zijn als volgt: 19 procent over de eerste 200.000 euro belastbare winst en 25,8 procent over alles wat daarboven zit. Wordt de opbrengst van de dakrechten daarna gebruikt voor onderhoud of verduurzaming via de vve, dan kan dit leiden tot aftrekposten in de belastingaangifte. Dit is afhankelijk van de bestedingen.

Inkomstenbelasting

Voor particuliere eigenaren kunnen de dakrechten in de inkomstenbelasting onder box I of box III vallen. Uitgangspunt is dat de dakrechten bij de meeste eigenaren niet tot hun ondernemings- of terbeschikkingstellingsvermogen behoren.

Box I: verkoop als onderdeel van de eigen woning

Als de dakrechten horen bij de eigen woning (bijvoorbeeld omdat het dak onderdeel uitmaakt van het hoofdverblijf), dan is de verkoopwinst in principe niet belast. Er is echter een uitzondering. Als eigenaren meer doen dan normaal vermogensbeheer, bijvoorbeeld actief meeontwikkelen, dan kan de verkoopwinst wél belast worden in box I, tegen maximaal 49,5 procent belasting. Dit speelt alleen als de verkopers zelf actief waarde toevoegen. Normaal gesproken doet alleen de projectontwikkelaar dat. Onder bijzondere omstandigheden kan de toegevoegde waarde van de ontwikkelaar (bijvoorbeeld een nabetaling uit de verkoopwinst) alsnog aan de verkopers worden toegerekend. De belastingheffing zou dan alleen gelden over de meerwaarde die ontstaat tussen het moment waarop de ontwikkelaar begint met de werkzaamheden en het moment van verkoop.

Box III: sparen en beleggen

Als er geen sprake is van meer dan normaal vermogensbeheer, dan vallen de dakrechten in box III. In box III wordt een zogeheten forfaitair rendement verondersteld, dat belast wordt tegen 36 procent (na aftrek van de belastingvrije voet).

Stap 4d: **Technisch onderzoek: is optoppen haalbaar?**

Voordat een gebouw opgehoogd kan worden, is een grondige analyse van de constructieve en funderings-technische mogelijkheden nodig. Dat begint met een archiefonderzoek naar originele bouwtekeningen, constructieberekeningen en funderingsgegevens. Een bouwkundige inspectie en een funderingsonderzoek wijzen vervolgens uit of de bestaande structuur extra belasting aankan.

Fundering: de basis voor een succesvolle optopping

Veel naoorlogse gebouwen zijn al berekend op extra verdiepingen, maar niet alle funderingen zijn direct geschikt voor optoppen. De belangrijkste vragen die een constructeur onderzoekt:

Heeft de fundering voldoende draagkracht? Bij funderingen op houten palen is verzakking of paalrot een risico.

Zijn er maatregelen nodig om de fundering te versterken? Soms ligt de oplossing in gewichtsreductie (zoals het verwijderen van grind- of cementdekvloeren).

Kan een alternatieve constructie helpen? Als de bestaande fundering niet toereikend is, kan een tafelconstructie met nieuwe palen een oplossing zijn. Deze ingreep zorg wel voor meer overlast en is vaak kostbaar waardoor de opbrengsten voor de vve lager zullen zijn. Bij het toevoegen van grotere volumes zou de tafel een uitkomst kunnen bieden.

Constructieve aanpassingen en stabiliteit

Naast de fundering moet ook de draagstructuur van het gebouw beoordeeld worden:

Kan de bestaande draagconstructie de extra belasting aan? Vaak zijn er verstevigingen in de vorm van extra kolommen of staalconstructies nodig.

Hoe wordt de optopping geïntegreerd met het bestaande gebouw? Een correcte aansluiting voorkomt problemen met geluidsisolatie, ventilatie en waterafvoer.

Hoe zit het met de windbelasting en de stabiliteit? Hogere gebouwen moeten voldoen aan strengere stabiliteitsnormen. In sommige gevallen zijn extra verstevigingen zoals windverbanden of stabiliteitswanden nodig.

Explainer: **Hoe zit het met de fundering bij een optopping?**



Wil je meer weten over de fundering bij een optopping?
Scan de QR-code en bekijk de uitleg.



Beeld: Creative City Solutions

Funderings- en constructieonderzoek

Funderings- en constructieonderzoek zijn cruciale onderdelen van optoppen, maar een uitgebreid constructief onderzoek is in de beginfase niet direct nodig. Een constructieve quickscan kan al snel een goed beeld geven over de vraag of optoppen technisch haalbaar is. Dit bespaart tijd en kosten en geeft de vve het inzicht om te bepalen of verdere stappen zinvol zijn. Een voorbeeldbrief voor het aanvragen van een quickscan vindt u in bijlage 1.

Later is het uiteraard noodzakelijk dat een gerenommeerde constructeur een volledig constructief onderzoek doet. De kosten van een quickscan liggen doorgaans tussen de 1.500 en 3.000 euro. Sommige gemeenten bieden subsidies voor een quickscan en ook sommige banken, zoals de Rabobank[21], hebben subsidiemogelijkheden voor vve's. Informeer bij het optopteam van uw gemeente (als dat er is) of bij uw bank of er financiële ondersteuning beschikbaar is voor het uitvoeren van een quickscan van de fundering en de constructie.

Taak die bij deze stap hoort

- [ ] Laat een quickscan uitvoeren om beter in te kunnen schatten of de fundering en de constructie optoppen mogelijk maken

Stap 4e: **Informatie-voorziening voor de vve**

Het informeren van de vve is een belangrijke overkoepelende stap. Het is niet het laatste dat u moet doen onder ‘stap 4’, maar het is een doorlopend proces dat parallel aan alle ‘substappen’ loopt.

Het is zeker aan te raden om informatiebijeenkomsten te organiseren. Zo kunnen vve-leden goed worden meegenomen in het optopproces. Omdat optoppen een complex traject is met verschillende technische, financiële en juridische aspecten, is het belangrijk om de onderwerpen gefaseerd aan te pakken. Dit voorkomt dat er te veel informatie in één keer op de leden afkomt en zorgt ervoor dat elk thema voldoende aandacht krijgt. De thema’s kunnen gecombineerd worden tijdens één avond of verspreid over een periode. Hieronder geven we een voorbeeld van hoe u de bijeenkomsten kunt opdelen. Kijk wat het beste is voor uw vve.



Beeld: Creative City Solutions

Structuur van de workshops

Introductiebijeenkomst: Wat houdt optoppen in?

- Uitleg over wat een optopping is en welke stappen de vve doorloopt.
- Overzicht van de technische, financiële en juridische aspecten.
- Voor- en nadelen van optoppen en de impact op het gebouw en de bewoners.

Constructieve veiligheid en fundering

- Veel vve-leden maken zich zorgen over de fundering en draagkracht van het gebouw. In deze sessie leggen constructeurs en experts uit hoe de draagkracht wordt beoordeeld en welke maatregelen nodig kunnen zijn.

Bouwproces en veiligheidsmaatregelen

- Wat gebeurt er tijdens de bouw en welke fasen doorloopt het project?
- Hoe worden overlast en risico’s voor bewoners beperkt?
- Welke garanties en kwaliteitsborging zijn er?

Financiële impact en opbrengsten

- Kostenraming en financieringsopties.
- Mogelijke subsidies en belastingvoordelen.
- Wat gebeurt er met de opbrengsten en hoe worden die verdeeld?

Juridische en fiscale aspecten

- Hoe verloopt de wijziging van de splitsingsakte?
- Welke juridische verplichtingen en rechten hebben de vve en de eigenaren?
- Fiscale gevolgen van optoppen voor de vve en individuele leden.
- Opstellen van een ‘termsheet’ waarin alle belangrijke voorwaarden van de vve worden bijgehouden.

Door deze onderwerpen gestructureerd te behandelen, krijgen vve-leden niet alleen een duidelijk beeld van het proces, maar ontstaat er ook meer draagvlak en vertrouwen. Het betrekken van externe experts per thema zorgt voor directe en deskundige antwoorden op vragen. Zo kan de vve weloverwogen beslissingen nemen en zich goed voorbereiden op het traject. Combineer de informatiebijeenkomsten indien nodig ook met een-op-een-gesprekken of bijeenkomsten over specifieke onderwerpen waar zorgen over zijn. Er zijn ook allerlei andere vormen denkbaar.



Wil je nog meer weten over optoppen? Scan de QR-code en bekijk de explainers.

Taak die bij deze stap hoort

- [ ] Informeer één of meer informatie-bijeenkomsten voor vve-leden, om ze te informeren over het hele proces, of over specifieke onderdelen.
- [ ] Uitbreiden termsheet met nieuwe wensen.

Stap 4f: **Besluitvorming en juridische procedures**

Het besluitvormingsproces van de vve, met de bijbehorende juridische haken en ogen, gebeurt gelijktijdig met veel stappen die we eerder hebben besproken of nog gaan bespreken. We geven in dit deel aan wat een vve over de besluitvorming moet weten en verwijzen daarbij soms naar andere stappen in het proces.

Eerst wat juridische context. Iedereen die een appartement koopt, wordt automatisch verplicht lid van de vve. De vve is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Vve-leden kunnen tijdens vergaderingen een stem uitbrengen over beslissingen die op de agenda staan. Hoe zwaar de stem van het individuele lid meeweegt, is afhankelijk van de verdeelsleutel, die is vastgelegd in de splitsingsakte. In de splitsingsakte staat ook welke delen van het gebouw privé zijn en welke bedoeld zijn voor gemeenschappelijk gebruik. Onderdeel van de splitsingsakte is ook het splitsingsreglement. Hierin staan de spelregels van de vve, onder meer rond stemprocedures.

De toevoeging van een extra woonlaag (optoppen) leidt tot een veranderde constructie en samenstelling van het gebouw. Daarom is een splitsingswijziging nodig. Het dak is vaak een gemeenschappelijk deel van het gebouw. Door er nieuwe appartementen te plaatsen, verliest het niet alleen zijn functie als dak, maar ook zijn gemeenschappelijke karakter. Bovendien komen er nieuwe eigenaren bij die eveneens lid worden van de vve. Ook moet de verdeelsleutel uit het splitsingsreglement worden aangepast. Daarvoor is in principe medewerking van alle eigenaren nodig.

De noodzaak van unanimiteit

Voor optopping is een wijziging van de splitsingsakte (en splitsingstekening) nodig.
Er is sprake van een zogeheten goederenrechtelijke verandering. Dat vraagt om medewerking van alle eigenaren.

Als een eigenaar geen medewerking kan verlenen of dit om ongegronde redenen weigert, dan kunt u bij de rechter een vervangende machtiging verzoeken (zie punt 6 van het stappenplan hierna). Een vve-vergadering kan inzicht geven in hoeveel eigenaren mee willen en kunnen werken.

Daarnaast is het aan te raden dat alle vve-leden ook een dakovereenkomst ondertekenen om de rechten van de optopping te verkopen aan de ontwikkelaar of de nieuwe gebruikers. Het lijkt misschien een hele klus, maar met een helder stappenplan wordt het een stuk makkelijker. Hieronder vindt u een praktische route die de vve kan volgen om dit goed aan te pakken.

1. Een termsheet opstellen

Voordat u als vve besluit om een optopping te (laten) plaatsen, is het nuttig om eerst goed uit te werken onder welke voorwaarden dat moet gebeuren. Denk bijvoorbeeld aan het omgaan met overlast, bouwtijd, het plaatsen van steigers, het aantal nieuwe appartementen en eventuele vergoedingen. Al die eisen en wensen van de vve kunt u handig bijhouden in een ‘termsheet’ (Zie bijlage op pagina 130). Dat wordt het startpunt en op basis daarvan kan de vve verdere besluiten nemen over de optopping. Het maakt voor alle leden helder onder welke voorwaarden de optopping er mag komen.

2. Draagvlak verkennen

Voordat een vve besluit om een optopping te plaatsen, is het essentieel dat er draagvlak onder de leden is. Dit begint met goed informeren, zodat iedereen weet waar het om gaat. U kunt bijvoorbeeld eerst een proefstemming organiseren. Zo worden verrassingen voorkomen, zoals een onverwacht groot aantal tegenstemmers, en krijgt de vve inzicht in wat er leeft onder de eigenaren. Organiseer die proefstemming bijvoorbeeld na een informatieavond, als alle vragen zijn beantwoord.



Beeld: Creative City Solutions

Blijkt uit de proefstemming dat er leden tegen zijn? Ga met elkaar in gesprek om te kijken of het met andere voorwaarden wél mogelijk is om iedereen mee te krijgen. Geef de nee-stemmers de ruimte om na te denken over wat voor hen acceptabel is. Plan bijvoorbeeld een bijeenkomst, met een groep of juist één-op-één, waarin wordt geluisterd naar hun zorgen en wensen. Samen kunt u tot oplossingen komen die voor iedereen werken.

Is er een (te) grote groep tegen? Dan is het verstandig om de optopping even te parkeren. Een optopping vraagt namelijk om brede steun. Hoe meer eigenaren enthousiast zijn, hoe sterker het plan staat. Daarvoor is vaak geduld en zijn open gesprekken en een flexibele aanpak nodig.

3. Een overeenkomst opstellen

Door de splitsingswijziging ontstaan nieuwe appartementsrechten. De eigenaren zijn tot de nieuwe appartementsrechten gezamenlijk gerechtigd, naar rato van hun breukdelen. Op basis van een koopovereenkomst kunnen de appartementsrechten van de nieuwe woningen straks overgedragen worden aan nieuwe eigenaren of de ontwikkelaar, precies zoals afgesproken (zie het kader: ‘Hoe verkoopt u de appartementen?’). Een jurist of notaris, kan de termsheet omzetten in een gedegen koopovereenkomst.

Het is handig om de volgende belangrijke zaken vast te leggen:

- **Planning:** Ruwbouwtijd, totale bouwtijd en het plaatsen van steigers.
- **Kwaliteit:** Afbouwgaranties, controles door een externe partij en benodigde onderzoeken.
- **Financiën:** Koopprijs, verdeling van opbrengsten en hoe die gebruikt worden.
- **Reservefonds:** Afspraken over stortingen door nieuwe kopers.

- **Reservefonds:** Afspraken over stortingen door nieuwe kopers.
- **Verwarming:** Onderhoud en gebruik van een nieuw systeem, plus bijdrage aan het bestaande systeem.
- **Onderhoud en verduurzaming:** In hoeverre dragen nieuwe eigenaren bij aan achterstallig onderhoud of duurzaamheidsplannen?
- **Stemrechten:** Hoe worden deze opnieuw verdeeld?
- **Kosten en taken:** Wie doet wat en wie betaalt wat?
- **Volmachten:** Aanvragen van vergunningen, erfpacht en ondertekening van notariële akten (splitsingsakte en leveringsakte).
- **Ontbindende voorwaarden:** Wat als niet iedereen meewerkt of de gemeente geen groen licht geeft?
- **Koopoptie vve-leden:** Hebben de bestaande eigenaren het eerste recht van koop?

Omdat een notaris uiteindelijk de levering regelt en de splitsingsakte wijzigt, is het slim om hem of haar er in een vroeg stadium bij te betrekken. De notaris controleert bijvoorbeeld of alle volmachten aanwezig zijn, bereidt de wijziging van de splitsingsakte en de splitsingstekening voor en coördineert het krijgen van toestemming van partijen zoals hypotheekhouders of erfpachters. Door de notaris vanaf het begin mee te laten denken, wordt het makkelijker om de splitsingswijziging en de verkoop soepel te laten verlopen.

Zodra de koopovereenkomst is getekend, is het tijd om de vergunning aan te vragen: een belangrijke stap vooruit! In stap 6 van dit handboek komt die vergunningsaanvraag aan bod.



Hoe verkoopt u de appartementen? Twee opties

Denk bij het opstellen van de koopovereenkomst goed na over de wijze waarop de appartementen verkocht worden. Er zijn twee gangbare opties.

De eerste optie is via een **koop-/aanneemovereenkomst**. Hierbij worden de appartementen aan de toekomstige gebruikers geleverd voor of tijdens de bouw, eventueel met tussenkomst van een ontwikkelaar. De gebruikers worden dan al eigenaar en sluiten zelf een aparte overeenkomst met de aannemer die de appartementen voor hen bouwt. Dit is vaak te zien bij nieuwbouw.

De tweede optie is dat de vve de appartementen **direct verkoopt aan een ontwikkelaar**. Die bouwt de appartementen en verkoopt ze aan de gebruikers. Zorg er in dit geval voor dat alle verantwoordelijkheden en risico's van het optopproject bij de ontwikkelaar komen te liggen en dat u alle mogelijke nadelige financiële gevolgen voor de eigenaren uitsluit. Denk hierbij aan nakoming van de afspraken uit de termsheet, maar ook aan bijvoorbeeld het krijgen van de vergunningen en toestemmingen die nodig zijn. Het is aan de ontwikkelaar om eventueel af te spreken dat bepaalde verantwoordelijkheden en/of risico's worden doorgeschoven naar de aannemer.

Besef bij het maken van een keuze dat een gesplitste koop-/aanneemovereenkomst fiscaal voordelig kan uitpakken, waardoor de opbrengsten voor de vve hoger kunnen worden. De appartementen zouden dan in de overdrachtsbelasting tegen 10,4 procent geleverd kunnen worden aan de toekomstige gebruikers, terwijl zij over de aanneemsom 21 procent btw moeten betalen. Als de appartementen direct worden verkocht aan een ontwikkelaar, dan betaalt die ontwikkelaar ook 10,4 procent overdrachtsbelasting over de waarde van het dak. Maar bij de latere (door)verkoop door de ontwikkelaar aan de toekomstige gebruikers komt daar nog eens 21 procent omzetbelasting bovenop, over zowel het dak als de verschuldigde overdrachtsbelasting. In totaal betaalt u dan dus meer belasting, wat de prijs kan drukken en waardoor de opbrengsten voor de vve lager kunnen worden.

Wat er ook besloten wordt: de vve krijgt de financiële vergoeding pas bij de levering van de nieuwe appartementen. Verkoopt de vve het dak aan een ontwikkelaar voor een vaste prijs? Dan kunt u afspreken dat de betaling al komt zodra de vergunning binnen is. Dat geeft minder risico's: de opbrengst hangt dan niet af van hoe goed de appartementen verkopen. Het nadeel is wel dat een vaste prijs lager kan uitvallen. Met een flexibele aanpak en duidelijke afspraken kunt u als vve de beste weg kiezen: eentje die past bij de situatie en de gestelde doelen.

4. Stemmen over de conceptakte

Ondertussen kan de notaris de conceptakte wijziging splitsing en de nieuwe splitsingstekening opstellen. Op dat moment wordt duidelijk welke appartementen er komen en onder welke (erfpacht) voorwaarden. Deze worden in een vve-vergadering besproken, met vervolgens een stemming. Alle leden moeten de uitnodiging en de benodigde stukken uiterlijk 15 dagen van tevoren ontvangen. Er is unanieme instemming van alle vve-leden nodig. Leden die niet aanwezig kunnen zijn, kunnen iemand machtigen om namens hen te stemmen.

Praktijktip: modelsplitsingsreglement 2017

Onderdeel van de splitsingsakte is het splitsingsreglement dat meestal verwijst naar een modelreglement. Bij de wijziging van de splitsingsakte kan ook overwogen worden om over te stappen op het modelreglement 2017. Dit relatief nieuwe modelreglement brengt handige verbeteringen met zich mee. Voor vve's met een verouderd reglement is dit een kans om te moderniseren. Bespreek dat samen in een vergadering en schakel de notaris in voor de overstap.

5. Toestemming van grondeigenaren en hypotheekverstrekkers

Partijen met een beperkt recht op een appartementsrecht moeten op grond van de wet hun toestemming geven. Denk bijvoorbeeld aan banken met een hypotheek op bestaande woningen in het gebouw. Wordt een recht van erfdienstbaarheid door de wijziging beperkt? Dan is er ook goedkeuring nodig van degenen die dat recht hebben. Als het gebouw op erfpachtgrond staat, is tot slot de toestemming van de grondeigenaar nodig. Vaak zijn dat gemeenten. Gelukkig neemt de notaris hierin het voortouw. Hij of zij benadert deze partijen.

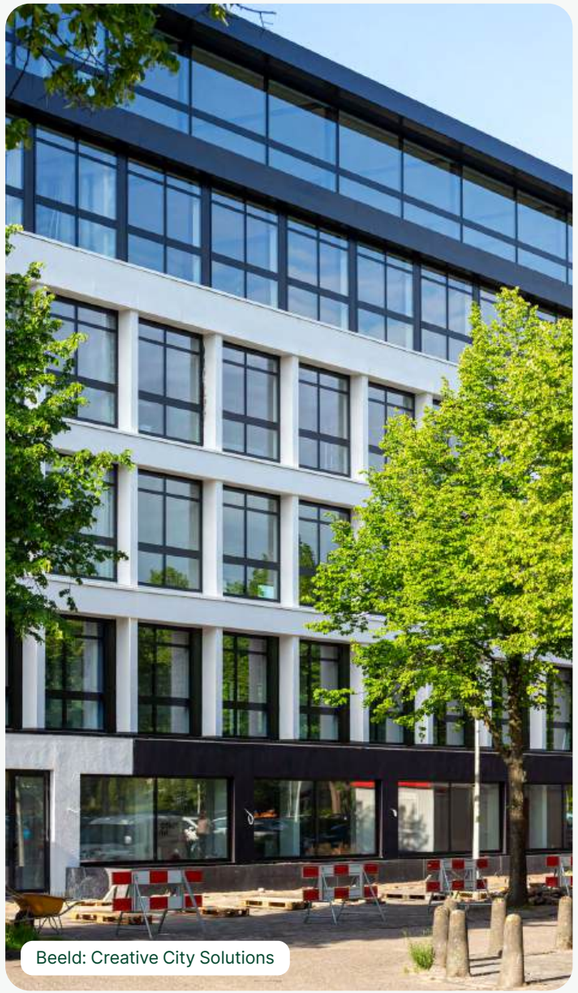
Een hypotheekverstrekker heeft belang bij behoud van de waarde van haar onderpand, de woning dus. Optoppingen kunnen deze waarde beïnvloeden. Als kan worden aangetoond dat de optopping waardevermeerderend is, zullen hypotheekverstrekkers sneller hun medewerking verlenen aan de wijziging.

6. Een rechterlijke machtiging regelen

Zoals al beschreven: als een eigenaar (of derde) geen medewerking kan verlenen of dit om ongegronde redenen weigert, dan is er nog een mogelijke uitweg: een rechterlijke machtiging. Het verzoek daarvoor moet bij de kantonrechter worden gedaan door de eigenaren die samen minimaal 50 procent van de stemmen in de vve hebben. Vindt de rechter dat de weigering onredelijk is, dan wordt de machtiging verleend en vervangt die de medewerking. Tip: win juridisch advies in van een advocaat voordat u deze stap zet.

7. Passeren van de akte

Zodra alle eigenaren en betrokkenen akkoord zijn, de volmachten zijn verstrekt en de vergunning definitief is, kan de notaris de akten passeren, waarin de wijziging van de splitsing en de levering van de nieuwe appartementen aan de ontwikkelaar en/of de nieuwe bewoners worden vastgelegd. Na inschrijving van de notariële akten in de openbare registers en met een onherroepelijke vergunning in de hand kan de bouw van de optopping van start gaan.



Beeld: Creative City Solutions

Taken die bij deze stap horen

- Stel een termsheet op
- Zorg voor draagvlak
- Stel een dakovereenkomst op op basis van de termsheet
- Vraag advies van een notaris over de besluitvorming en de bijbehorende juridische stappen
- Stem over de concept splitsingsakte
- Tekenen dakovereenkomst
- Regel toestemming van grondeigenaren en hypotheekverstrekkers
- Regel een rechterlijke machtiging

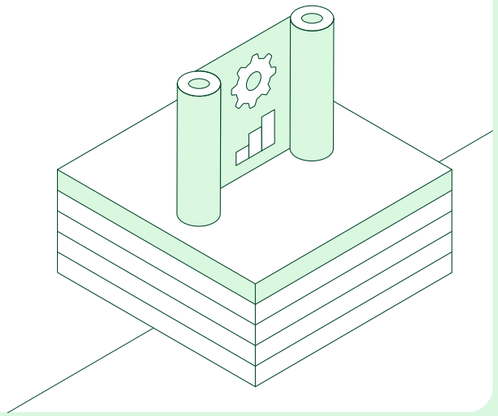
Stap 1: 40
Oriënteren en draagvlak verkennen

Stap 2: 46
Van start met de juiste kartrekkers

Stap 3: 60
Inzicht krijgen in de onderhouds- en verduurzamings-opgave

Stap 4: 68
Onderzoeken van de haalbaarheid

Stap 5: **Ontwerpen van een optopping**



Stap 6: 92
Vergunningsaanvraag en constructieve toetsing

Stap 7: 96
Onderzoek doen

Stap 8: 100
Een aannemer selecteren

Stap 9: 104
Verkoop van de woningen

Stap 10: 108
Definitief plan: van vergunning naar uitvoering

Wanneer uit de eerste onderzoeken blijkt dat optoppen technisch en financieel haalbaar is, moet worden onderzocht of de gemeente een optopping toestaat. In die fase moet een architect geselecteerd worden. Deze stap kan ook na stap 4d uitgevoerd worden.

Architectenselectie en vooronderzoek

Als de vve besluit verder te gaan, kan een architect worden ingeschakeld om een vooronderzoek en een eerste ontwerp te maken. Sommige architecten voeren deze eerste stap op hun eigen risico uit, met de afspraak dat zij de opdracht mogen uitvoeren als het project doorgaat. Het is daarbij belangrijk om vooraf duidelijke afspraken te maken over de kosten, omdat het proces uit meerdere fasen bestaat:

1. Schetsontwerp (SO): Eerste verkenning en overleg met de gemeente
2. Definitief ontwerp (DO): Uitgewerkt ontwerp voor vergunningsaanvraag
3. Indienen van de omgevingsvergunning

Voor een eenvoudig schetsontwerp ter voorbereiding op een overleg met de gemeente liggen de kosten meestal tussen de 1.500 en 3.000 euro.

De rol van de aannemer in het ontwerp

U kunt het beste in een vroeg stadium een aannemer bij het optopproject betrekken (stap 8). Optoppen is anders dan reguliere renovatie of nieuwbouw: de keuze voor een bouwsysteem is bepalend voor het ontwerp en verschilt per aannemer. Als daar in de ontwerpfase geen rekening mee wordt gehouden, kan dat leiden tot onnodige overlast tijdens de bouw of een niet-modulair ontwerp dat inefficiënt wordt uitgevoerd.

Als de aannemer pas ná de vergunning betrokken wordt en het gekozen bouwsysteem niet aansluit op het ontwerp, moet de architect het hele proces opnieuw doorlopen, met alle extra kosten en vertragingen van dien. Daarom is het bij de selectie van een architect belangrijk dat die ervaring heeft met zowel transformatie, renovatie als nieuwbouw, omdat optoppen een combinatie van deze disciplines vereist. Bedenk daarbij dat niet elk concept op elk gebouw past. De aannemer hoeft niet gecontracteerd te worden maar de verschillende concepten waar een architect rekening mee moet houden kunnen al opgevraagd worden.

Door de juiste partijen vroeg in het proces te betrekken en goed te overleggen met de gemeente, kan de vve voorkomen dat er kostbare ontwerpwijzigingen nodig zijn. Zo wordt het optopproject zo efficiënt mogelijk gerealiseerd. De vve kan ervoor kiezen om direct een principeverzoek in te dienen zodat het alvast weet wat er in de gemeente mogelijk is.



Beeld: Creative City Solutions

Selectie van de architect

Bij het selecteren van een architect voor het optoppen van een gebouw is het belangrijk om zorgvuldig te werk te gaan, omdat dit grote invloed heeft op het succes van het project. Kies bij voorkeur een architect die aantoonbare ervaring heeft met optopprojecten en die bekend is met de specifieke uitdagingen, zoals constructieve beperkingen, regelgeving en integratie van nieuwe bouwlagen met het bestaande gebouw.

De architect moet in staat zijn om een ontwerp te maken dat niet alleen esthetisch aantrekkelijk is, maar ook aansluit bij de wensen van de bewoners en rekening houdt met de bestaande architectuur en omgeving. Het is cruciaal dat een architect weet wat er allemaal komt kijken bij een optopping. Hij moet bekend zijn met de producten op de markt, goed kunnen aansluiten op het bestaande, zowel technisch als esthetisch, kunnen werken met beperkte budgetten en bekend zijn met de welstandskaders van dat gebied waar opgetopt gaat worden. Rekening houdend met al die factoren, moet hij of zij een integraal ontwerp kunnen maken.

Een cruciale factor bij de keuze van een architect is de samenwerking met de aannemer. Vaak is de bouwmethodiek leidend bij optopprojecten, wat betekent dat de architect zich niet alleen moet laten leiden door zijn eigen ontwerpvisie, maar ook rekening moet houden met de praktische uitvoerbaarheid en de kosten. Een architect die onvoldoende oog heeft voor de technische en financiële randvoorwaarden kan voor onnodig hoge bouwkosten zorgen. Daarom is het belangrijk dat de architect flexibel is en kan ontwerpen binnen de beperkingen en budgetten van het project.

Het is niet verstandig dat de vve mee gaat bepalen hoe de optopping eruit gaat zien. Vaak zijn er al veel beperkingen. Het is vooral aan de architect om in gesprek te gaan met de gemeente en te kijken wat er, met die beperkingen, wél mogelijk is. De vve kan wel algemene eisen stellen. Zo kan het rekening houden met het inpassen van parkeerruimte voor fietsen en auto's en met de invloed van bezonning op de omgeving.

Tot slot zijn goede communicatievaardigheden ook heel belangrijk: de architect moet helder en begrijpelijk communiceren met bewoners, het vve-bestuur en andere betrokken partijen om draagvlak en vertrouwen te creëren.



Beeld: AM

Het participatietraject: bewoners en omwonenden erbij betrekken

Een optopproject heeft gevolgen voor bewoners, maar ook voor omwonenden, mogelijk zelfs in de hele buurt. Het is belangrijk om die omgeving erbij te betrekken. Hoe groter een project, hoe belangrijker het is om dat vroegtijdig te doen. De procesmanager of architect begeleidt dit, maar de projectgroep moet wel betrokken zijn.

Bepaal eerst de gevolgen voor de omgeving. Zorgt uw initiatief bijvoorbeeld voor meer verkeer of parkeerdrukte? Heeft het gevolgen voor het groen? Verandert het de beleving van de wijk of buurt?

Als er sprake is van een relatief kleine impact, dan is het vooral van belang dat u de buren en direct omwonenden informeert over het initiatief en wat dit bijvoorbeeld betekent voor geluidsoverlast, groen of privacy. U kunt de omgeving informeren met een brief, mail of via infoborden bij een project.

Bij een grote impact is het sterk aan te raden dat u actief in contact treedt met onder andere omwonenden in de wijk, (ver)huurders, kopers, ondernemers en andere belanghebbende instanties, zoals omgevingsdiensten en waterschappen. Informeer hen niet alleen, maar vraag ook om advies. U kunt dat doen door inspraakbijeenkomsten of brainstormsessies te organiseren, of een digitaal platform met inputmogelijkheden op te richten.

Vervolgens is het belangrijk om de resultaten te delen. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning moet de participatie zelfs verplicht worden gedocumenteerd en gedeeld met zowel de gemeente als de betrokkenen. Maak bijvoorbeeld een verslag van bewonersbijeenkomsten of fotografeer posters met geeltjes waarop de omgeving input heeft geschreven. Hoe groter en uitgebreider uw initiatief is, hoe groter de groep van betrokkenen wordt.

Tips voor succesvolle participatie:

- Bereid alles goed voor
- Communiceer begrijpelijk
- Sta open voor verandering
- Stel de betrokkenen in staat om ideeën voor te stellen
- Documenteer alles zorgvuldig in een participatieplan

Taken die bij deze stap horen

- [ ] Selecteer een architect
- [ ] Maak een ontwerp
- [ ] Stel een participatieplan op

Stap 1: 40
Oriënteren en draagvlak verkennen

Stap 2: 46
Van start met de juiste kartrekkers

Stap 3: 60
Inzicht krijgen in de onderhouds- en verduurzamings-opgave

Stap 4: 68
Onderzoeken van de haalbaarheid

Stap 5: 88
Ontwerpen van een optopping

Stap 6: Vergunningsaanvraag en constructieve toetsing



Stap 7: 96
Onderzoek doen

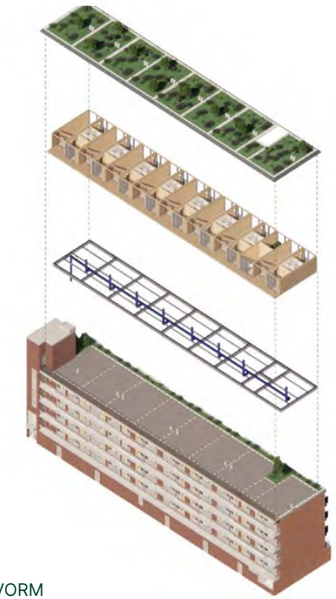
Stap 8: 100
Een aannemer selecteren

Stap 9: 104
Verkoop van de woningen

Stap 10: 108
Definitief plan: van vergunning naar uitvoering

Zodra de architect en aannemer het eens zijn over het ontwerp en het bouwsysteem, kan de vve besluiten om een principeverzoek in te dienen bij de gemeente (als dat nog niet is gedaan) of direct over te gaan tot het aanvragen van een omgevingsvergunning. Voor de vergunningsaanvraag moeten diverse documenten worden aangeleverd, waaronder een constructieonderzoek en aanvullende ruimtelijke en technische onderbouwingen.

Het constructieonderzoek bestaat uit meerdere fasen en is essentieel om te bepalen of het gebouw de extra belasting van de optopping kan dragen. Dit verloopt in vier stappen:



Beeld: VORM

1 Eerste constructieonderzoek

Dit onderzoek is anders dan de al uitgevoerde quickscan (stap 4d) die alleen een algemeen beeld geeft. In deze fase vindt er een diepgaand onderzoek plaats om te ontdekken of het gebouw geschikt is voor optoppen. Als de huidige constructie onvoldoende draagkracht heeft, wordt gekeken naar mogelijke versterkingen.

2 Gemeentelijk onderzoek

De gemeente beoordeelt de constructieve haalbaarheid en controleert of de plannen voldoen aan de bouwvoorschriften. Daarnaast wordt er vaak gevraagd om een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt toegelicht hoe de optopping zich verhoudt tot de omgeving en het omgevingsplan.

3 Tweedelijns controle door een onafhankelijke constructeur

Een externe constructeur beoordeelt de plannen om de veiligheid en stabiliteit te garanderen.

4 Bouwkundige keuring op locatie

Een inspectie van het gebouw om de werkelijke staat en de constructieve integriteit ter plaatse vast te stellen. Het is slim om tijdens dit bezoek een nulmeting uit te voeren.

Deze stappen zijn nodig om zeker te weten dat de optopping veilig en technisch haalbaar is én om te voldoen aan de gemeentelijke eisen. Pas na een positieve beoordeling van alle onderzoeken en toetsingen kan de vergunning definitief worden verleend en kan het optopproject echt van start gaan.

Erfpachtaanvraag (indien van toepassing)

Als het gebouw op erfpachtgrond staat (zie stap 4b), moet er bij de gemeente een erfpachtaanbieding worden aangevraagd. Het is belangrijk om hierbij een ervaren erfpachtdeskundige in te schakelen. Deze kan de voorwaarden beoordelen, de financiële impact analyseren en controleren of de berekening correct is. Zo voorkomt de vve onverwachte kosten en ongunstige afspraken bij de optopping.

Aansluitingsrapport

We verwijzen u bij deze stap ook graag door naar het eerder door ons opgestelde Aansluitingsrapport[22]. Dat is een uitgebreide handleiding voor het plannen, ontwerpen en uitvoeren van optoppingen. Veel van de punten waar u op moet letten komen daarin aan bod.

Taken die bij deze stap horen

- Vergunning laten indienen door de architect
- Constructieberekeningen laten maken door de architect
- Second opinion van constructieberekening laten aanvragen door de procesmanager
- Bouwkundige toetsing van het gebouw laten aanvragen door de procesmanager
- Erfpacht-aanvraag indienen door de procesmanager

Handreiking: **Technische richtlijnen en overwegingen bij het optoppen**



Wil je meer weten over de Technische richtlijnen en overwegingen bij optoppen?
Scan de QR-code en bekijk de publicatie.



Beeld: Creative City Solutions

Stap 1: 40
Oriënteren en draagvlak verkennen

Stap 2: 46
Van start met de juiste kartrekkers

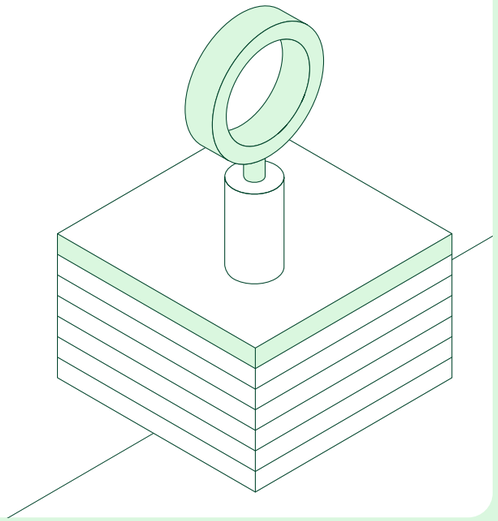
Stap 3: 60
Inzicht krijgen in de onderhouds- en verduurzamings-opgave

Stap 4: 68
Onderzoeken van de haalbaarheid

Stap 5: 88
Ontwerpen van een optopping

Stap 6: 92
Vergunningsaanvraag en constructieve toetsing

Stap 7: **Onderzoek doen**



Stap 8: 100
Een aannemer selecteren

Stap 9: 104
Verkoop van de woningen

Stap 10: 108
Definitief plan: van vergunning naar uitvoering

Hou er rekening mee dat de volgende onderzoeken sowieso uitgevoerd moeten worden:

- **Constructieonderzoek**
- **Ventilatieonderzoek**
  (ook relevant voor verduurzamen)
- **Liftonderzoek**
  (indien van toepassing)
- **Asbestonderzoek**
  (ook relevant voor verduurzamen)
- **Brandwerendheidsonderzoek**
- **Rioleringsonderzoek**
- **Akoestisch onderzoek**
- **Flora- en faunaonderzoek**



Beeld: De Optoppers

Dit zijn niet alle onderzoeken die op uw pad kunnen komen. Er bestaan er veel meer. De gemeente kan het initiatief nemen voor extra onderzoeken.

We pikken er nu twee onderzoeken uit. Voor zowel verduurzaming als optoppen zijn een asbestonderzoek (voor gebouwen die voor 1993 gebouwd zijn) en een flora- en faunaonderzoek in het bijzonder belangrijk. De uitkomsten van deze onderzoeken kunnen aanzienlijke gevolgen hebben voor de planning, kosten en haalbaarheid van het project. Daarom is het van belang dat deze twee onderzoeken zo vroeg mogelijk (wanneer er budget beschikbaar is, of wanneer is besloten dat de vve wil gaan optoppen) worden uitgevoerd.

Asbestonderzoek

Asbest komt vaak voor in oudere gebouwen, vooral in daken, kozijnen en gevelpanelen. Als asbest wordt aangetroffen, zijn er saneringsmaatregelen nodig, wat de kosten aanzienlijk kan verhogen. Dit kan ervoor zorgen dat er andere keuzes worden gemaakt of juist dat de noodzaak voor het optoppen nog groter wordt, omdat de financiering meer onder druk komt te staan. De sanering van asbest kan de bouwplanning vertragen, vooral als er aanvullende vergunningen nodig zijn.

De kosten voor een asbestonderzoek zijn afhankelijk van het gebouw maar liggen gemiddeld rond de 3.000 euro. Dit onderzoek wordt vergoed door de SVVE.

Flora- en faunaonderzoek: mogelijke vertragingen

Bij het plannen van een optopping is het essentieel om rekening te houden met de bescherming van flora en fauna. Dit is niet alleen een wettelijke verplichting onder de Omgevingswet, maar helpt ook om vertragingen en boetes te voorkomen. Als er beschermde diersoorten zoals vleermuizen in de gevel worden aangetroffen, kan de bouw met minstens een jaar worden uitgesteld. De werkzaamheden mogen pas beginnen als er maatregelen zijn genomen om de dieren te beschermen, zoals het aanbrengen van nieuwe verblijfplaatsen. Dit zorgt ervoor dat de fauna, die door de bouw kan worden verstoord, een veilige, alternatieve verblijfplek krijgt. Door deze onderzoeken in een vroeg stadium uit te voeren, kan de vve onverwachte kosten en vertragingen minimaliseren en tijdig de juiste maatregelen nemen. Ook dit onderzoek wordt vergoed door de SVVE als er verduurzaamd wordt.

Stappenplan flora- en faunaonderzoek

Deze stappen zorgen ervoor dat een optopping voldoet aan de natuurwetgeving en zorgvuldig wordt uitgevoerd.

1. Vooronderzoek (quickscan)

Voer een quickscan flora en fauna uit om te bepalen of er beschermde diersoorten aanwezig zijn. Dit onderzoek duurt 1 tot 3 maanden en kost doorgaans tussen de 1.000 en 2.500 euro. Als er geen beschermde soorten worden aangetroffen, kan het proces direct verder.

2. Aanvullend onderzoek (indien nodig)

Als er tijdens de quickscan mogelijk beschermde soorten worden aangetroffen, is een aanvullend onderzoek nodig. Dit onderzoek kan 3 tot 12 maanden duren, afhankelijk van de seizoenen waarin bepaalde soorten actief zijn. Voor vleermuizen kan onderzoek bijvoorbeeld alleen tussen mei en september plaatsvinden, maar met de nieuwe eDNA-methode[23] kan dit sneller en effectiever. Deze innovatieve opsporingsmethode spoort vleermuizen op via DNA-sporen. De kosten variëren tussen 2.500 en 15.000 euro, al kan de eDNA-methode mogelijk efficiënter en goedkoper uitvallen.

3. Maatregelen en vergunningsaanvraag

Als er beschermde soorten aanwezig zijn, moeten er speciale maatregelen worden genomen, zoals tijdelijke verblijfplaatsen voor vleermuizen of nestgelegenheden voor vogels. Als die maatregelen niet genoeg zijn om schade aan de natuur te voorkomen, is een vergunning nodig. De kosten voor dit soort maatregelen variëren, maar liggen gemiddeld tussen 7.500 en 20.000 euro. Een vergunningsaanvraag kost gemiddeld tussen de 500 en 5.000 euro en kan 1 tot 6 maanden duren.

4. Uitvoering en monitoring

De genoemde maatregelen moeten worden uitgevoerd en gecontroleerd voor de start van de bouwwerkzaamheden. De gemeente of een ecologisch adviseur kan eisen dat er tijdens de bouw een ecologisch werkprotocol (EWP) wordt gevolgd. In sommige gevallen geldt een monitoringsplicht, waarbij de impact op flora en fauna enkele jaren lang wordt gevolgd. De kosten kunnen oplopen tot 10.000 euro per jaar.


Clément Falize

5. Controle en start bouw

Voordat de werkzaamheden starten, controleert een ecoloog of de mitigerende maatregelen goed zijn uitgevoerd. Zodra het gebouw natuurvrij of ongeschikt is verklaard, kan de daadwerkelijke optopping beginnen.

Versnellen van het proces

Het totale flora- en faunaonderzoek kan een doorlooptijd hebben van 9 maanden tot 2,5 jaar. Sommige gemeenten werken met een Soortenmanagementplan (SMP), waarmee een gebiedsbrede ontheffing wordt verleend. Indien er een SMP beschikbaar is, kan dit proces aanzienlijk sneller verlopen. Ga na bij de gemeente of er in uw wijk al zo'n plan is. Heeft uw gemeente geen SMP? Doorloop dan de genoemde stappen, wat voorkomt dat u vertraging oploopt en juridische risico's loopt. Zo wordt de optopping op een ecologisch verantwoorde manier gerealiseerd.

Taak die bij deze stap hoort

- De procesmanager zorgt voor het uitvoeren van de benodigde onderzoeken

Stap 1: 40
Oriënteren en draagvlak verkennen

Stap 2: 46
Van start met de juiste kartrekkers

Stap 3: 60
Inzicht krijgen in de onderhouds- en verduurzamings-opgave

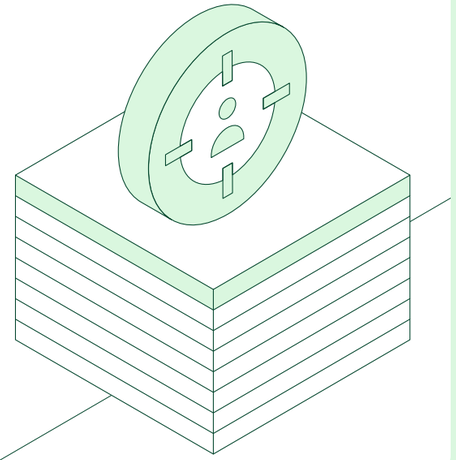
Stap 4: 68
Onderzoeken van de haalbaarheid

Stap 5: 88
Ontwerpen van een optopping

Stap 6: 92
Vergunningsaanvraag en constructieve toetsing

Stap 7: 96
Onderzoek doen

Stap 8: Een aannemer selecteren



Stap 9: 104
Verkoop van de woningen

Stap 10: 108
Definitief plan: van vergunning naar uitvoering

Een ander zeer belangrijk moment tijdens het traject naar een succesvolle optopping, is het kiezen van de juiste aannemer. Dat stappenplan helpt de vve bij een zorgvuldige selectie, waarbij zowel de financiële stabiliteit als de technische en organisatorische capaciteiten worden beoordeeld. Niet veel aannemers hebben ervaring met binnenstedelijke optopping. Dat vraagt om ervaring met zowel nieuwbouw als renovatie. Het is ook belangrijk om goed te communiceren met onder andere de vve en de kopers.

Het maakt niet uit op welke manier de vve de optopping financiert (stap 2d). In alle gevallen is het belangrijk om te voorkomen dat een aannemer meerwerk richting de vve in rekening kan brengen, of dat de aannemer niet weet waar hij of zij aan begint waardoor alles veel langer duurt en dus ook meer overlast veroorzaakt.



Beeld: Creative City Solutions



Beeld: Studioschaeffer

Checklist: Zo kiest u de juiste aannemer:

Vink ze aan ☑

- [ ] **Voorbereiding en eisen opstellen**
  Maak een longlist van aannemers die ervaring hebben met renovatie, transformatie, verduurzaming en nieuwbouw van middelgrote tot grote projecten. Check brancheverenigingen en zoek naar aannemers die aangesloten zijn bij organisaties zoals Bouwend Nederland of Woningborg.

- [ ] **Financiële en juridische screening**
  Controleer de financiële stabiliteit. Vraag om recente jaarrekeningen en beoordeel of de aannemer een sterke balans heeft met voldoende liquiditeit. Check ook de kredietwaardigheid via een externe kredietcheck om het risico op faillissement te minimaliseren. Controleer daarnaast of er juridische geschillen zijn die risico's kunnen vormen voor de uitvoering van het project.

- [ ] **Technische en projectmatige ervaring**
  Vraag referentieprojecten op en controleer of de aannemer ervaring heeft met modulaire bouwtechnieken. Kijk ook of de aannemer in het verleden woningen heeft opgeleverd met een afbouwgarantie. Onderzoek of de aannemer een bankgarantie kan afgeven na de verstrekking van de opdracht. Beoordeel of de aannemer een werkvoorbereider of projectteam heeft, dat ervaring heeft met vergelijkbare projecten. Onderzoek tot slot hoe de aannemer omgaat met bewonerscommunicatie en bouwlogistiek in stedelijke gebieden.

- [ ] **Certificeringen en keurmerken**
  Garandeer bouwkwaliteit en vakmanschap door te kijken naar certificeringen zoals: ISO 9001 (kwaliteitsmanagement), ISO 14001 (milieumanagement), VCA (veiligheidsnormen), BouwGarant, SWK of Woningborg (afbouwgaranties). Maar kijk ook naar lidmaatschap van een branchevereniging. Een aannemer die is aangesloten bij een branchevereniging, zoals Bouwend Nederland, voldoet aan bepaalde kwaliteitsnormen.

Taak die bij deze stap hoort

- [ ] Het selecteren en controleren van een aannemer

Stap 1: 40
Oriënteren en draagvlak verkennen

Stap 2: 46
Van start met de juiste kartrekkers

Stap 3: 60
Inzicht krijgen in de onderhouds- en verduurzamings-opgave

Stap 4: 68
Onderzoeken van de haalbaarheid

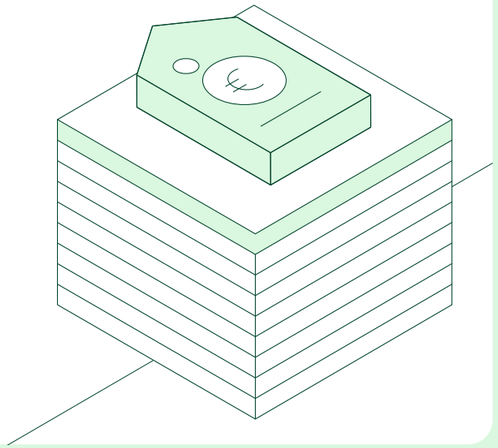
Stap 5: 88
Ontwerpen van een optopping

Stap 6: 92
Vergunnings-aanvraag en constructieve toetsing

Stap 7: 96
Onderzoek doen

Stap 8: 100
Een aannemer selecteren

Stap 9: **Verkoop van de woningen**



Stap 10: 108
Definitief plan: van vergunning naar uitvoering

In deze fase van het optopproject vindt het verkopen van de nieuwe woningen en het tekenen van de aanneemovereenkomst plaats. Dat is een belangrijk moment, omdat daarbij de financiële en juridische belangen van de vve en de kopers goed moeten worden vastgelegd. Een zorgvuldige aanpak voorkomt juridische en financiële risico's op de lange termijn.

Koperovereenkomst en dakovereenkomst

Bij het verkopen moeten er uiteraard overeenkomsten worden gesloten. Er zijn er twee die regelmatig worden verward: de koopovereenkomst en de dakovereenkomst. In het jurdische deel (stap 4e) hebben we dit al deels besproken.

De **dakovereenkomst** is de overeenkomst waarbij het recht om op het dak te bouwen door de vve wordt verkocht aan een ontwikkelende partij. Dit is dus een overeenkomst tussen de vve en de ontwikkelaar, waarin onder andere de condities, rechten en voorwaarden rond het gebruik van het dak worden vastgelegd.

De **koopovereenkomst** (of: koop-/aannemingsovereenkomst) is een volgende stap in het proces. Het zijn de overeenkomsten die worden afgesloten met de individuele kopers van de nieuwe appartementen die op het dak worden gerealiseerd. Dat zijn vaak overeenkomsten tussen de ontwikkelaar en de kopers, waarin ook afspraken met de aannemer worden vastgelegd.

Hoewel deze koperovereenkomsten een latere stap in het traject zijn, is het voor de vve cruciaal om goed naar de eigen belangen te kijken. Er wordt namelijk vastgoed verkocht dat op het bestaande gebouw van de vve wordt gebouwd. De afspraken uit de dakovereenkomst en de daaraan gekoppelde termsheet – bijvoorbeeld over kwaliteit, constructie, beheer of gebruik van gemeenschappelijke delen – moeten in deze overeenkomsten juridisch goed worden verwoord.

Daarom is het belangrijk dat:

1. De aannemer zich committeert aan alle afspraken die zijn vastgelegd in de termsheet en de dakovereenkomst.
2. De juridische vertaling van deze afspraken in de koper-/aannemingsovereenkomsten wordt gecontroleerd, om te voorkomen dat de vve later geconfronteerd wordt met onduidelijkheden of risico's.
3. De vve actief betrokken blijft bij deze fase, ook al is zij formeel geen partij bij de koperovereenkomsten.

Dit document bepaalt niet alleen de rechten en plichten van de kopers en de ontwikkelaar, maar biedt ook zekerheid over de afbouw en oplevering van de woningen. Zorg ervoor dat alle voorwaarden duidelijk zijn omschreven, inclusief mogelijke bouwrisico's, oplevertermijnen en aansprakelijkheden.

Garanties en zekerheden

Om risico's voor zowel de vve als de kopers te beperken, moet u goede garanties afspreken. Een afbouwgarantie zorgt er bijvoorbeeld voor dat het project wordt afgerond, zelfs als de aannemer failliet zou gaan. Andere belangrijke zekerheden zijn bouwkundige garanties en onderhoudsafspraken na oplevering. Zorg dat de afspraken die met de vve zijn gemaakt ook goed worden doorgezet naar de aannemer en de nieuwe kopers.

Juridische controle

Omdat deze fase grote financiële en juridische gevolgen heeft, is het sterk aan te raden om alle contracten en documenten zorgvuldig te laten controleren door een ervaren jurist. Dit voorkomt onduidelijkheden of juridische valkuilen en zorgt ervoor dat de belangen van de vve en de kopers goed worden beschermd. Een gestructureerde en juridisch goed onderbouwde aanpak zorgt ervoor dat het verkoopproces soepel verloopt en dat alle betrokken partijen met vertrouwen de volgende stappen in het project kunnen zetten.

Taken die bij deze stap horen

- [ ] Controleer of alle voorwaarden goed zijn verwerkt in de koopovereenkomst en/of aannemerovereenkomst.
- [ ] Sluit een koperovereenkomst (of koper-/aannemingsovereenkomst)
- [ ] Laat alles zorgvuldig toetsen door een jurist



Beeld: Frans Parthesius

Stap 1: 40
Oriënteren en draagvlak verkennen

Stap 2: 46
Van start met de juiste kartrekkers

Stap 3: 60
Inzicht krijgen in de onderhouds- en verduurzamings-opgave

Stap 4: 68
Onderzoeken van de haalbaarheid

Stap 5: 88
Ontwerpen van een optopping

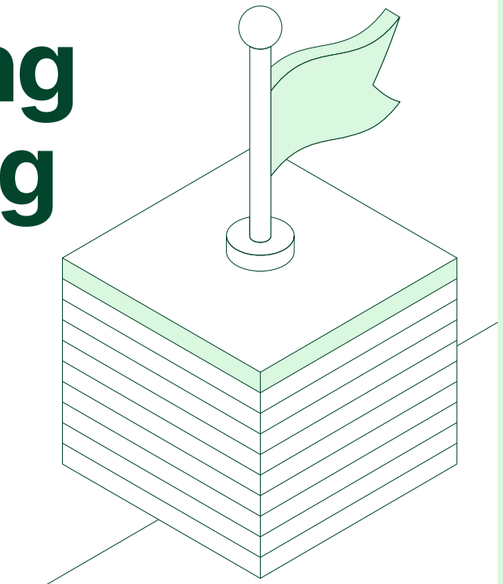
Stap 6: 92
Vergunnings-aanvraag en constructieve toetsing

Stap 7: 96
Onderzoek doen

Stap 8: 100
Een aannemer selecteren

Stap 9: 104
Verkoop van de woningen

Stap 10: **Definitief plan: van vergunning naar uitvoering**



Na de verlening van de vergunning moet een definitief plan worden opgesteld waarin alle technische, logistieke en veiligheidsaspecten gedetailleerd zijn uitgewerkt. Omdat de optopping wordt geïntegreerd met een bestaand gebouw, is het noodzakelijk om zeer nauwkeurig te werken.

Om ervoor te zorgen dat de afspraken met de aannemer worden nageleefd, is het verstandig dat de vve duidelijke voorwaarden vastlegt. Het inschakelen van een bouwbegeleider is sterk aan te raden. Hij of zij houdt toezicht op de bouw, woont, namens de vve, bouwvergaderingen bij en zorgt ervoor dat de vve tijdens het hele proces goed geïnformeerd blijft. Daarnaast neemt deze bouwbegeleider de regie bij de oplevering van het gebouw. De nieuwe woningen zijn namelijk een onderdeel van de vve geworden. Zo wordt de kwaliteit bewaakt en het risico op vertragingen en misverstanden geminimaliseerd. De bouwbegeleider, die vanuit of namens de vve aansluit, moet ervoor zorgen dat de aannemer de volgende stappen uitvoert.

Uitvoeren van onderzoeken

De aannemer voert zijn eigen onderzoeken uit. Hij geeft van te voren aan om welke onderzoeken het gaat.

Een nulmeting uitvoeren

Het is belangrijk om de aannemer een nulmeting te laten uitvoeren bij alle woningen, zodat er geen discussie komt wanneer er eventueel schade ontstaat.

Gedetailleerde inmeting met pointcloud

Het gebouw moet met een pointcloud-scan volledig in kaart worden gebracht door de aannemer, zodat elke millimeter accuraat wordt vastgelegd. Dit voorkomt bouwfouten en zorgt ervoor dat de optopping perfect aansluit op de bestaande constructie.



Beeld: HDO

Uitgewerkt werkprotocol

Voor elke stap in het bouwproces moet een uitgedacht werkprotocol worden opgesteld. Dit zorgt ervoor dat de werkzaamheden efficiënt en zonder complicaties verlopen.

Afspraken maken over communicatie

Maak duidelijke afspraken over wie er wanneer, waarvoor gebeld kan worden en wie de omgevingsmanager is. Laat de aannemer een communicatieplan opstellen.

Logistiek en veiligheidsplanning

De aannemer moet diverse plannen aanleveren om de bouwlogistiek en veiligheid te waarborgen.

- Steigerplan: Hoe worden steigers geplaatst en wat betekent dit voor bewoners en omwonenden?
- Veiligheidsplan: Welke maatregelen worden getroffen om de veiligheid op de bouwplaats en voor bewoners te garanderen?
- Laad- en losplan: Hoe worden materialen aangevoerd, opgeslagen en gehesen zonder overlast en risico's?
- Communicatieplan: Hoe informeert de aannemer bewoners en stakeholders tijdens de bouw?

Door deze aspecten goed te onderzoeken en te borgen, voorkomt de vve onnodige risico's, vertragingen en extra kosten, en wordt de optopping soepel en succesvol gerealiseerd. We verwijzen u hierbij wederom graag door naar het eerder door ons opgestelde "Handreiking: Technische richtlijnen en overwegingen bij het optoppen". Dat is een uitgebreide handleiding voor het plannen, ontwerpen en uitvoeren van optoppingen. Veel van de punten waar u op moet letten komen daarin aan bod.

Alles opslaan

Garanties, tekeningen en rapporten moeten, met het oog op de toekomst, netjes worden opgeslagen door de vve.

Taken die bij deze stap horen

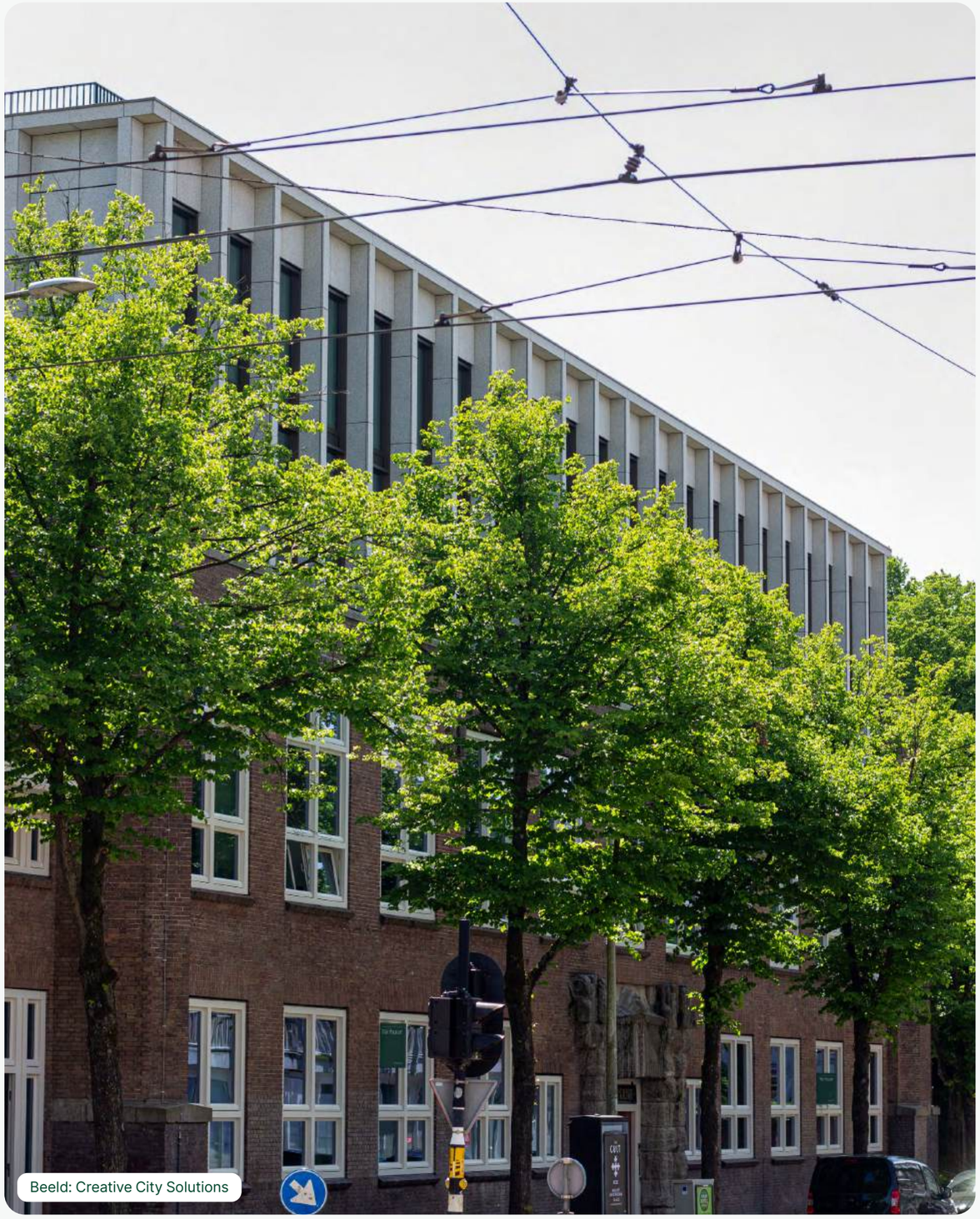
- [ ] Selecteren van een bouwbegeleider
- [ ] Nulmeting bij alle woningen laten uitvoeren door de aannemer
- [ ] Werkprotocol doornemen door de bouwbegeleider
- [ ] Communicatieplan bespreken door de bouwbegeleider
- [ ] De bouwbegeleider slaat alle stukken op, met het oog op de toekomst.



Beeld: Ibelings van Tilburg architecten







Beeld: Creative City Solutions

Tot slot:
6 gouden tips

1. **Werk samen met andere vve's en gemeenten.**
2. **Gebruik bestaande subsidie- en financieringsregelingen**
3. **Bezoek samen voorbeelden**
4. **Ga in gesprek met experts en ervaringsdeskundigen**
5. **Ga vroegtijdig met de gemeente om tafel**
6. **Leg alles vast vanwege eventuele personeelswisselingen**

Disclaimer

Dit handboek is met grote zorgvuldigheid samengesteld door de betrokken partijen, op basis van actuele kennis, praktijkervaringen en bijdragen van experts. Het doel is om vve-besturen, leden en beheerders te ondersteunen bij het verkennen en realiseren van optopprojecten en verduurzaming.

Hoewel wij ons inspannen om de inhoud accuraat en bruikbaar te houden, kunnen aan deze publicatie geen rechten worden ontleend. Beslissingen over investeringen, verbouwingen of juridische aanpassingen vergen altijd maatwerk. Wij adviseren daarom nadrukkelijk om in elke fase van het proces gekwalificeerde professionals te betrekken – zoals bouwkundigen, juristen, financieel adviseurs en procesmanagers – die uw specifieke situatie kunnen beoordelen. Bekijk bij het doen van een aanvraag, zoals van de SPOR-subsidie, altijd goed wat de voorwaarden zijn.

Ook de fiscale informatie (hoofdstuk 4, stap 4c) is met zorg samengesteld op basis van de wetgeving, jurisprudentie en beleidsregels zoals die in 2025 gelden. De informatie is algemeen en moet niet worden gezien als fiscaal advies voor specifieke situaties. De toelichting is geen volledige beschrijving van alle mogelijke fiscale aspecten die spelen bij het optoppen van bestaande appartementencomplexen (die langer dan twee jaar in gebruik zijn genomen). We adviseren iedere gebouweigenaar die een optopping overweegt om vooraf deskundig advies in te winnen bij een fiscaal adviseur. Die kan namelijk rekening houden met de specifieke omstandigheden van een situatie.

De opstellers van dit handboek, de betrokken provincies en samenwerkende partijen, aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor schade, kosten of beslissingen die voortvloeien uit het gebruik van dit handboek. Het is en blijft de verantwoordelijkheid van elke vve zelf om zorgvuldig onderzoek te doen, besluiten te nemen en uitvoering te geven aan plannen.

Kortom: dit handboek biedt richting, geen garanties. Vraag op tijd deskundig advies en neem als vve de regie om weloverwogen keuzes te maken.

Heeft u opmerkingen over dit handboek? Gebruik de QR-code om die aan ons door te geven. Dit handboek is niet steen gebeiteld. We zullen hem blijven aanpassen om hem te verbeteren of actueel te houden.

Toegankelijkheidsverklaring

Dit document is met zorg samengesteld met het oog op digitale toegankelijkheid. Bepaalde visuele keuzes zijn gemaakt in functie van de vormgeving. Hierbij is afgeweken van strikte kopniveaunesteling. De structuur van de inhoud is voor schermlezers logisch opgebouwd. Voor vragen of opmerkingen over de toegankelijkheid van dit document, neem contact op via contact@creativecitysolutions.nl

Op weg naar een topproject!

Hoogtepunten uit het handboek optoppen voor vve's

De krapte op de Nederlandse woningmarkt is nog lang niet voorbij. De huurprijzen blijven stijgen en koophuizen zijn voor veel starters een bijna utopisch toekomstbeeld geworden. Eén van de middelen die vve's in hun gereedschapskist hebben, is de mogelijkheid tot optoppen. Daarover is nu, in opdracht van het Rijk en vier provincies, een handboek samengesteld, speciaal voor vve's. Dit is de korte samenvatting van dat handboek.

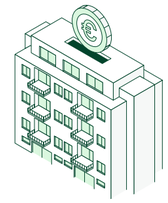
Wat is optoppen?

Optoppen is het toevoegen van extra verdiepingen aan een bestaand gebouw, waardoor het wordt verhoogd. Het gebeurt vooral bij flatgebouwen en appartementencomplexen. Zo ontstaat extra woonruimte, zonder nieuwe grond te bebouwen.



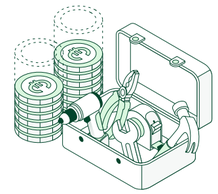
Lees het volledige handboek 'Op weg naar een topproject!' via de QR-code.

Waarom optoppen op een vve-dak? De 8 voordelen!



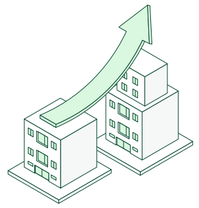
1. Extra opbrengsten voor de vve

Optoppen zorgt voor extra woningen die kunnen worden verkocht. Die opbrengsten worden vaak gebruikt om bijvoorbeeld groot onderhoud of verduurzaming te financieren.



2. Besparing van onderhoudskosten

Is het dak of de lift verouderd, dan kan vervanging direct worden meegenomen in de optopping. Zo zijn aparte vervangingskosten niet meer nodig.



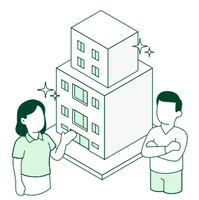
3. Modernisering en waardevermeerdering van het gebouw

De nieuwe woningen zijn vaak moderner. Zo krijgt het hele gebouw meer allure. Dit kan de waarde van alle woningen, ook de bestaande, verhogen.



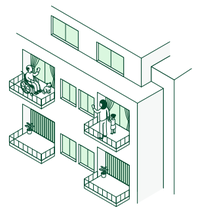
4. Voordelen voor de huidige bovenste bewoners

Wie nu op de bovenste verdiepingen woont, merkt vaak de nadelen van slechte isolatie. Een nieuwe woonlaag zorgt voor een extra isolerende buffer.



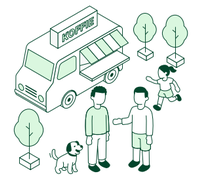
5. Betere uitstraling voor de hele buurt

Een mooier gebouw kan het imago van de wijk opkrikken en de omgeving aantrekkelijker maken voor bewoners en bezoekers.



6. Thuis blijven wonen en andere kansen

Aangepaste woningen of bijvoorbeeld een nieuwe lift zorgen ervoor dat ouderen langer zelfstandig kunnen wonen. Ook andere doelgroepen kunnen profiteren van de extra woon-mogelijkheden die optoppen biedt.



7. Meer levendigheid in de wijk

Meer bewoners betekent meer vraag naar lokale voorzieningen. Ook zorgen de nieuwe bewoners voor frisse ideeën en initiatieven in de hele wijk.

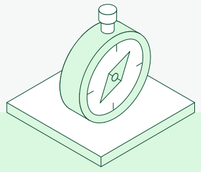


8. Beter voor het milieu

Bij optoppen wordt de bestaande infrastructuur hergebruikt. Dus is er minder materiaalgebruik, minder afval en een lagere CO_2-uitstoot.

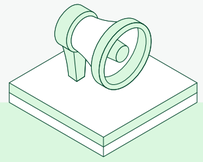
De route van een vve. De 10 stappen!

Optoppen is niet eenvoudig. Er is een grondige voorbereiding nodig, net als een strakke samenwerking en een goed begrip van de planologische, technische, juridische en financiële aspecten. Als vve-lid is het cruciaal om grip te krijgen op deze onderwerpen, zodat u als vve-lid weet wat er speelt, kunt voorkomen dat er dingen misgaan en ook inziet welke kansen optoppen biedt. We hebben het proces onderverdeeld in tien stappen.



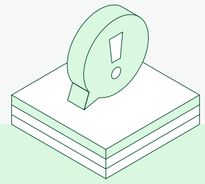
1. Oriënteren en draagvlak verkennen

Zonder een breed draagvlak is het bijna onmogelijk om optoppen tot een goed einde te brengen. Deze stap draait om bewustwording, kennismaking en het beantwoorden van de eerste vragen. Beleg een algemene ledenvergadering (ALV) met dat doel. Het is nu nog (veel) te vroeg om te bepalen of optoppen haalbaar is.



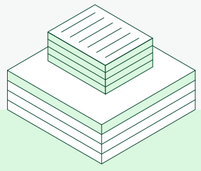
2. Van start met de juiste kartrekkers

Er is een mandaat om verder onderzoek te doen. Stel een projectgroep met daadkrachtige vve-leden samen die het voortouw neemt. Deze groep is de spin in het web tussen de vve, de procesmanager en de uitvoerende partijen. Het vinden van die procesmanager is één van de eerste taken van de projectgroep. De procesmanager legt contact met de gemeente. De vve kiest nu ook wie het financiële risico draagt en sluit een intentieovereenkomst met die partij af.



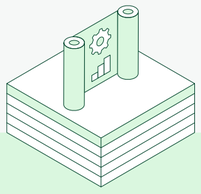
3. Inzicht krijgen in de onderhouds- en verduurzamingsopgave

Tijdens deze stap wordt de staat van het gebouw in kaart gebracht. Stel daarvoor een lijst met achterstallig onderhoud op. Het is verstandig om verduurzamingsmaatregelen direct mee te nemen in de planning.



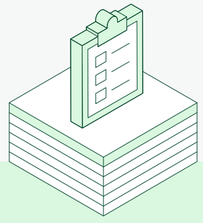
4. Onderzoeken van de haalbaarheid

Een belangrijke fase: de vve besluit of optoppen verder wordt onderzocht. Om te bepalen of optoppen haalbaar is, moeten er meerdere kritische vragen worden gesteld. Eén daarvan is of het onderaan de streep financieel rendabel is. De procesmanager kan de verwachte kosten en opbrengsten in kaart brengen. Kijk daarbij ook naar de fiscale aspecten. Ook de technisch haalbaarheid is uiteraard cruciaal. Een quickscan geeft een belangrijke eerste indicatie. Optoppen heeft daarnaast ook een sterke juridische component. Zo is er een splitsingswijziging nodig. Het is slim om de eisen en wensen van een vve bij te houden in een termsheet. Daarnaast is er, onder meer, toestemming van grondeigenaren en hypotheekverstrekkers nodig.



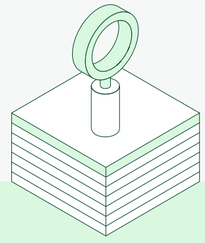
5. Ontwerpen van een optopping

Als optoppen haalbaar blijkt, moet er een architect worden gevonden. Ga voor een architect die aantoonbare ervaring heeft met optopprojecten en die bekend is met de specifieke uitdagingen.



6. Vergunningsaanvraag en constructieve toetsing

Het is nu zaak om een principeverzoek bij de gemeente in te dienen of om meteen een omgevingsvergunning aan te vragen. Daarvoor moeten een constructieonderzoek en aanvullende ruimtelijke en technische onderbouwingen worden aangeleverd.



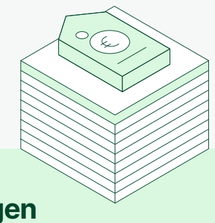
7. Onderzoek doen

Afhankelijk van de wensen van de gemeente zijn er nog meer onderzoeken nodig. Reken onder meer op asbestonderzoek en flora- en fauna onderzoek. Dit kan veel tijd in beslag nemen.



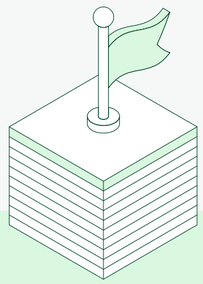
8. Een aannemer selecteren

Selecteer een aannemer die, bij voorkeur, ervaring heeft met renovatie, transformatie, verduurzaming en nieuwbouw van middelgrote tot grote projecten.



9. Verkoop van de woningen

Nu is het tijd voor het verkopen van de nieuwe woningen en het tekenen van de aanneemovereenkomst. Er moeten een koperovereenkomst en een dakovereenkomst worden gesloten. Laat ze zorgvuldig toetsen door een jurist.



10. Definitief plan: van vergunning naar uitvoering

Na de verlening van de vergunning is er een definitief plan nodig waarin alle technische, logistieke en veiligheidsaspecten gedetailleerd worden uitgewerkt. Het is verstandig om daarvoor een bouwbegeleider aan te wijzen. Die controleert of de aannemer de eerste stappen – zoals eigen onderzoek, een nulmeting in alle woningen en het inmeten van het hele gebouw – goed uitvoert.

Tot slot: 6 gouden tips

1. Werk samen met andere vve's en gemeenten.
2. Gebruik bestaande subsidie- en financieringsregelingen
3. Bezoek samen voorbeelden
4. Ga in gesprek met experts en ervaringsdeskundigen
5. Ga vroegtijdig met de gemeente om tafel
6. Leg alles vast vanwege eventuele personeelswisselingen



"Mijn gouden tip voor vve's? Kijk of je kunt combineren met verduurzamen."

Frank Wendte,
vve-beheerder

Een publicatie van

CREATIVE CITY SOLUTIONS

In opdracht van

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
PROVINCIE UTRECHT
provincie Gelderland
provincie Zuid-Holland
Provincie Noord-Holland

Disclaimer: De opstellers en opdrachtgevers van dit handboek aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor schade, kosten of beslissingen die voortvloeien uit het gebruik ervan.

Bronnen

1. Rijksoverheid. (2024, 11 december). *Woontop: concrete afspraken voor 100.000 nieuwe woningen per jaar.* https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2024/12/11/woontop-concrete-afspraken-voor-100.000-nieuwe-woningen-per-jaar Vermeld op pagina 6.

2. Creative City Solutions. (z.d.). Hoe schrijf je vve officieel? https://www.creativecitysolutions.com/kennisbank/hoe-schrijf-je-vve-officieel-spelling-afkorting Vermeld op pagina 13.

3. Open Overheid. (z.d.). Notitie 'Optoppen op gemeentelijk vastgoed'. https://open.overheid.nl/documenten/ronl-ec7ca4104f328d35d1e83b450f931d0772260857/pdf Vermeld op pagina 13.

4. Stec Groep. (2024, mei). Praktische handreiking Optoppen: kansen en aanpak voor gemeenten. https://stec.nl/wp-content/uploads/2024/05/Stec-Groep-23.395-Praktische-handreiking-optoppen.pdf Vermeld op pagina 13.

5. Optoppen.org. (z.d.). *Praktijkvoorbeelden en kennis over optoppen.* https://www.optoppen.org Vermeld op pagina 17.

6. Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). (2025, maart). *Kostenindicatie dakisolatie bij naoorlogse flatgebouwen.* https://regelhulpenvoorbedrijven.nl/kostenkentallen/ Vermeld op pagina 26.

7. Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). (2024). *Energielabels op de woningmarkt – Themaonderzoek bij NVM kwartaalcijfers 2024-1.* https://www.nvm.nl/media/w3xm2oy0/bijlage-4-energielabels-op-de-woningmarkt-themaonderzoek-bij-nvm-kwartaalcijfers-2024-1.pdf Vermeld op pagina 34.

8. Brainbay. (z.d.). Groen energielabel steeds waardevoller. https://brainbay.nl/nieuwsbericht/groen-energielabel-steeds-waardevoller/ Vermeld op pagina 34.

9. Raad van de Europese Unie. (z.d.). Overeenkomst van Parijs inzake klimaatverandering. https://www.consilium.europa.eu/nl/policies/paris-agreement-climate/ Vermeld op pagina 35.

10. Verbeterjehuis.nl. (z.d.). *Ik woon in een koopappartement met VvE.* https://www.verbeterjehuis.nl/jouw-situatie-koop-huur-verhuur/ik-woon-in-een-koopappartement-met-vve Vermeld op pagina 63.

11. Verbeterjehuis.nl. (z.d.). *Energiesubsidiewijzer.* https://www.verbeterjehuis.nl/energiesubsidiewijzer Vermeld op pagina 64.

12. Milieu Centraal. (z.d.). *Kenniscentrum voor Verduurzaming van VvE's.* https://vve.milieucentraal.nl/ Vermeld op pagina 64.

13. Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). (2025, januari). *SVVE: subsidie voor verduurzamingsmaatregelen.* https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/svve/verduurzamingsmaatregelen Vermeld op pagina 65.

14. Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). (z.d.). SVVE: verduurzamingsonderzoek. https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/svve/verduurzamingsonderzoek Vermeld op pagina 65.

15. Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). (2025, januari). *SPOR: Subsidieregeling procesondersteuning opschaling renovatieprojecten.* https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/spor Vermeld op pagina 65.

16. Warmtefonds. (z.d.). *VvE Energiebespaarlening.* https://www.warmtefonds.nl/vve Vermeld op pagina 66.

17. Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). (z.d.). *VvE-leningen voor onderhoud en verduurzaming.* https://www.svn.nl/vve/ Vermeld op pagina 66.

18. Creative City Solutions. (z.d.). Handreiking optoppen en erfpacht: advies voor gemeenten en initiatiefnemers. https://www.creativecitysolutions.com/kennisbank/handreiking-optoppen-en-erfpacht-advies-voor-gemeenten-en-initiatiefnemers Vermeld op pagina 70.

19. Calcasa. (z.d.). *Model Waardering aanvragen.* https://app.calcasa.nl/waardering/aanvraag Vermeld op pagina 71.

20. Kadasterdata.nl. (z.d.). *Woningrapport.* https://www.kadasterdata.nl/producten/woningrapport Vermeld op pagina 71.

21. Rabobank. (z.d.). Onze coöperatieve bijdrage – Rabobank Amsterdam. https://www.rabobank.nl/lokale-bank/amsterdam/onze-cooperatieve-bijdrage Vermeld op pagina 79.

22. Creative City Solutions. (z.d.). Handreiking: technische richtlijnen en overwegingen bij het optoppen. https://www.creativecitysolutions.com/kennisbank/handreiking-technische-richtlijnen-en-overwegingen-bij-het-optoppen Vermeld op pagina 94.

23. Rijksoverheid. (2025, 7 maart). *eDNA-methode toegestaan voor onderzoek naar vleermuizen bij spouwmuurisolatie.* https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2025/03/07/edna-methode-toegestaan-voor-onderzoek-naar-vleermuizen-bij-spouwmuurisolatie Vermeld op pagina 98.

Beeldregister



Pagina 7, 72
Opbouw het Veem is een project van woningcorporatie Trudo in Eindhoven, waarbij 39 woningen zijn gebouwd bovenop het Veemgebouw op Strijp-S. Het ontwerp is van Caruso St. John. De woningen liggen rond een groen binnenhof op 30 meter hoogte. Foto: Norbert van Onna | Architectuurfotografie
https://www.trudo.nl/opbouw-het-veem



Pagina 13, 20, 45
Het appartementencomplex aan de Arent Janszoon Ernststraat 800 in Amsterdam is uitgebreid met een duurzame optopping van tien gasloze woningen (energielabel A+++). De opbrengsten zijn gebruikt voor renovatie, verduurzaming en verlaging van vve-kosten. Het project is gerealiseerd in samenwerking met de vve, Kamstra Architecten BNA, Diepenhorst De Vos en Partners, Duyts Bouwconstructies, EversPartners en Akor.
https://www.creativecitysolutions.com/kennisbank/optoppen-arent-janszoon-ernststraat-800-duurzame-woonlaag



Pagina 18, 23
In Rotterdam worden 44 sociale huurwoningen toegevoegd bovenop woongebouw De Klapwiek. Het project, genaamd Blokje Op, is een samenwerking tussen Dura Vermeer Bouw Heyma, Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam (SOR) en EGM architecten. De woningen worden geprefabriceerd en steigerloos geplaatst, waardoor de bouwtijd kort is en bewoners tijdens de werkzaamheden in hun woningen kunnen blijven.
https://www.duravermeer.nl/woningbouw/expertises/blokje-op



Pagina 19, 107
Fenix I is een project in Rotterdam, ontworpen door Mei architects and planners en gebouwd door Heijmans Woningbouw. Het betreft de herontwikkeling van een historische havenloods, waarbij bovenop de bestaande structuur 212 loftwoningen zijn gerealiseerd. De loods zelf is getransformeerd tot een multifunctionele ruimte met culturele en commerciële voorzieningen. Het project werd voltooid in 2019 en ontving meerder prijzen. Foto: Ossip van Duivenbode
https://mei-arch.eu/projecten/fenix-1/



Pagina 19
Het project 'Modern wonen in jaren '50 woongebouw' betreft de transformatie van een leegstaand woongebouw uit de jaren 1950. Studio Schaeffer Architecten heeft het gebouw gerenoveerd en gemoderniseerd, met behoud van de oorspronkelijke architectonische kenmerken. De herontwikkeling omvatte het verbeteren van de energieprestaties, het aanpassen van de indeling aan hedendaagse woonwensen en het toevoegen van moderne voorzieningen, waardoor het gebouw weer geschikt is gemaakt voor bewoning.
https://www.studioschaeffer.nl/projecten/modern-wonen-in-jaren-50-woongebouw



Pagina 20
Het voormalige brandweerhoofdkwartier aan de Amstel in Amsterdam is getransformeerd tot een woongebouw met 23 woningen, een commerciële ruimte en een parkeergarage met daktuin. De herontwikkeling combineert restauratie en nieuwbouw, met vrij indeelbare woningen. Het project werd uitgevoerd in opdracht van Lingotto BV / CPO, naar ontwerp van Fact Architects en Hund Falk Architecten, en gerealiseerd door Bouwgroep Moonen. Het won de Arie Keppler Prijs 2018. Fotograaf: Renzo Westerbeek
https://www.factarchitects.nl/index.php/work



Pagina 21, 47
BVL148 is een herontwikkeling van Kroonenberg Groep aan de Buitenveldertselaan in Amsterdam, naar ontwerp van Dam & Partners Architecten. Het jaren ’60-kantoorgebouw is tot het casco gestript, voorzien van een optopping en volledig gemoderniseerd met transparante gevels. Fotograaf: Renzo Westerbeek
https://damenpartners.com/projecten/buitenveldertselaan-148/



Pagina 31, 79
Het project Aquarius bevindt zich in Amstelveen en betreft de grootschalige renovatie en uitbreiding van een bestaand woongebouw. In opdracht van woningcorporatie Eigen Haard heeft AG NOVA Architecten het ontwerp verzorgd. De renovatie, uitgevoerd door ERA Contour, heeft het aantal woningen verhoogd met 34 woningen, met een mix van sociale en middensegment huurwoningen. De transformatie omvatte ook verbeterde ontsluitingen, isolatie en energiezuinige installaties, waardoor het gebouw nu gasloos en toekomstbestendig is. Fotograaf: Renzo Westerbeek
https://www.agnova.eu/portfolio/aquarius/



Pagina 41, 79
Aan de Wibautstraat 80 in Amsterdam transformeert het voormalige Jan Bommerhuis, ooit een dependance van de Hogeschool van Amsterdam, tot een modern woongebouw met 162 appartementen. Opvallend is de toevoeging van twee nieuwe lagen bovenop het bestaande gebouw, dat deels wordt gestript en voorzien van nieuwe gevels. De transformatie werd ontwikkeld door Boelens de Gruyter, met BAM Woningbouw als bouwer en Van Rossum als constructeur. Fotograaf: Renzo Westerbeek
https://www.penta-architecten.nl/projecten/jan-bommerhuis-amsterdam/



Pagina 42
Het voormalige kantoorgebouw aan de Zoutmanstraat in Den Haag is getransformeerd tot een woongebouw met 35 stadsappartementen en een penthouse. De bestaande structuur is behouden en verduurzaamd met een nieuw geïsoleerd dak en energiezuinige installaties. De herontwikkeling werd uitgevoerd in opdracht van Canopy Investments en Rhodium Real Estate, naar ontwerp van Studio Schaeffer Architecten, en gerealiseerd door De Nieuwe Norm.
https://shorturl.at/YnCn8



Pagina 48
In dit project in Den Haag (2014) realiseerde Studio Schaeffer, in samenwerking met Citroen Aannemers, een dakopbouw met dakterras. Opvallend is hoe de bestaande gevelarchitectuur naadloos is doorgezet in de nieuwe opbouw, waardoor oud en nieuw één geheel vormen.
https://www.dakopbouwendenhaag.nl/projecten/harmonicapui-in-dakopbouw



Pagina 50
Aan de Asserring in Amstelveen zijn in opdracht van Dauphine Investments acht lichtgewicht maisonnettes toegevoegd bovenop een bestaand kantoorgebouw. Het ontwerp is van Snitker/Borst architecten. Fotograaf: Luuk Kramer
https://architectenweb.nl/nieuws/artikel.aspx?id=56146



Pagina 54
Aan de Frans van Mierisstraat is het voormalige kunstopslaggebouw van het Rijksmuseum getransformeerd tot 18 exclusieve loftappartementen. De extra laag contrasteert op een subtiele wijze met de historische architectuur. De woningen zijn ontworpen door Prast&Hooft en werd uitgevoerd door bouwcombinatie AKOR Draisma vof. Fotograaf: Renzo Westerbeek
https://www.gebouwdin.amsterdam.nl/main.asp?action=display_html_pagina&name=detailpagina&booMarge=-1&item_id=3837&selected_balkitem_id=531&UserQuery=



Pagina 57, 89
Een jaren ’70-woningblok in Amsterdam wordt uitgebreid met een prefab optopping van acht woningen. Tegelijk wordt het bestaande gebouw verduurzaamd met nieuwe gevels, isolatie en toegevoegde liften voor betere toegankelijkheid. Het concept is ontwikkeld door Creative City Solutions. Het ontwerp is van Studio Schaeffer Architecten en Duyts Bouwconstructies. Opdrachtgever is De Jong Groep. https://www.creativecitysolutions.com/kennisbank/noordhollandstraat---slim-verdichten-acht-nieuwe-woningen-bovenop-een-bestaand-gebouw



Pagina 62
In Amstelveen heeft Creative City Solutions een plan ontwikkeld voor de transformatie van een vervallen bestaand pand naar 12 betaalbare starterswoningen. Het voorstel combineert renovatie met verduurzaming en maakt slim gebruik van de bestaande structuur. Hiermee wordt ingezet op betaalbare, toekomstbestendige huisvesting met behoud van karakter. https://www.creativecitysolutions.com/kennisbank/noordhollandstraat---slim-verdichten-acht-nieuwe-woningen-bovenop-een-bestaand-gebouw



Pagina 64
Vier voormalige kantoorgebouwen aan de Joan Muyskenweg in Amsterdam zijn getransformeerd tot twee woongebouwen met in totaal 191 appartementen. De gebouwen zijn elk voorzien van een optopping van drie verdiepingen, uitgevoerd in een lichte staalconstructie. Het project is gerealiseerd door Heddes Bouw & Ontwikkeling in opdracht van Vesteda, met ontwerp van Ector Hoogstad Architecten. Foto: Fred Tigelaar Fotografie https://www.heddes.nl/media/239900/2019-01-artikel-joan-muyskenweg-bouwwereld-bwe_01-2019.pdf



Pagina 67
Het voormalige Joods Lyceum aan de Voormalige Stadstimmertuin in Amsterdam is getransformeerd tot tien luxe stadslofts van 135 tot 415 m².
BNLA Architecten verzorgde het ontwerp, de bestemmingsplanwijziging en de afstemming met Welstand en Monumentenzorg. In samenwerking met Prast & Hooft zijn diverse woningtypes ontwikkeld, waaronder een penthouse met dakterras en uitzicht over de binnenstad.
Foto Nina Jowell en Joey van de Kamp
https://bnla.nl/architect-projecten/lyceum



Pagina 71
Het beeld toont de plaatsing van 3D-modules op het dak van een bestaand gebouw. Dit modulaire concept van Creative City Solutions is ontworpen om overlast voor bewoners en omgeving tot een minimum te beperken. De volledig in de fabriek geproduceerde elementen worden in slechts één week op het dak geplaatst, wat zorgt voor een snelle en efficiënte uitvoering op locatie.
https://www.creativecitysolutions.com/kennisbank/optoppen-verduurzamen-ccs-concept



Pagina 74, 90
Het voormalige V&D-warenhuis aan het Buitenplein in Amstelveen is getransformeerd tot woongebouw Up Mountain, met 45 appartementen van circa 80 tot 400 m² bovenop een vernieuwde parkeergarage. De bestaande structuur is behouden, de gevels zijn vernieuwd en de woningen hebben grote, zuidgerichte terrassen. Een centraal atrium met glazen dak zorgt voor licht en ruimte. Het ontwerp is van Rijnboutt, in opdracht van AM en a.s.r. real estate, en uitgevoerd door AKOR met IMd als constructeur. https://rijnboutt.nl/portfolio/up-mountain-warenhuis-buitenplein/



Pagina 75
SUM is een team van zestig TU Delft-studenten dat een modulair renovatieconcept ontwikkelde voor verouderde portiekflats. Hun oplossing verduurzaamt bestaande flats en voegt extra woonlagen toe met biobased gevelpanelen en prefab woonmodules. Het prototype werd gepresenteerd op The Green Village en gaat nu naar de Solar Decathlon Europe in Wuppertal.
https://building-competition.org/EU2021/TUD



Pagina 76, 93
De VORM Optopper is een prefab, modulaire woonunit van houtskeletbouw, ontworpen voor plaatsing op bestaande (naoorlogse) flatgebouwen. Elke unit bevat een geïntegreerde badkamer, toilet en installatietechniek. De Optopper is beschikbaar in meerdere woningtypes (studio, twee- en driekamer) en wordt compleet afgewerkt geleverd. Dankzij standaardisatie is het systeem snel te plaatsen en geschikt voor seriematige toepassing.
https://optoppen.nl/



Pagina 83
Op het bestaande VvE-complex aan de Burmandwarsstraat in Amsterdam zijn in opdracht de VvE door de aannemer Intersell 14 nieuwe appartementen gerealiseerd via een optopping. HDO Groep verzorgde de productie en plaatsing van de optopping. De bestaande 37 woningen zijn hiermee gerenoveerd en uitgebreid, met behoud van de VvE-structuur. Fotograaf: Renzo Westerbeek
https://www.bvintersell.nl/activiteiten/nieuwbouw-15-appartementen-op-bestaand-complex-burmandwarsstraat-amsterdam



Pagina 87
Bovenop een jaren ’60-winkelplint in Amsterdam Buitenveldert zijn twee lichtgewicht lagen met kantoorruimte toegevoegd. De optopper sluit naadloos aan op de bestaande architectuur en vergroot het gebouw zonder extra grondbeslag. Het project is een samenwerking tussen WJ Projects, RoosRos architecten, Overdevest Adviseurs en IMd Raadgevende Ingenieurs. https://www.roosros.nl/actueel/nieuws/optopper-zwaansvliet/



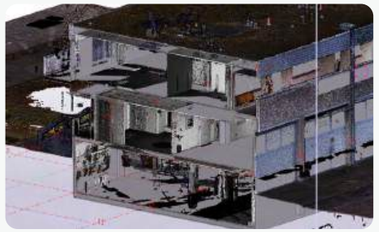
Pagina 97
In Dordrecht zijn er zeven maisonnettewoningen opgeleverd. De woningen zijn gerealiseerd als optopping op een bestaand gebouw en voegen eigentijdse woonruimte toe binnen de bestaande stadsstructuur. Het project is ontwikkeld door De OpToppers. https://deoptoppers.nl/casus/noordendijk-dordrecht/



Pagina 101
Aan de Arent Janszoon Ernststraat 700 in Amsterdam zijn tien duurzame woningen toegevoegd via een optopping, ontwikkeld en begeleid door Creative City Solutions. De opbrengst is volledig geïnvesteerd in het bestaande gebouw. Partners in het project zijn Kamstra Architecten BNA, Diepenhorst De Vos
en Partners, Duyts Bouwconstructies, EversPartners en Akor. https://www.creativecitysolutions.com/kennisbank/optopping-ernststraat-700-duurzaam-bouwen-met-meerwaarde



Pagina 102
Op een hoekpand in Scheveningen zijn twee moderne dakopbouwen gerealiseerd, ontworpen door Studio Schaeffer Architecten. Door de gevels iets terug te leggen en het raamritme van de bestaande bebouwing voort te zetten, sluiten de opbouwen harmonieus aan bij het oorspronkelijke pand. Deze ingreep voegt eigentijdse woonruimte toe zonder het karakter van de straat aan te tasten https://www.verbouwjeeigenhuis.nl/projecten/elegante-dubbele-dakopbouw-in-scheveningen



Pagina 109
Het resultaat van de pointcloud van HDO is een gedetailleerde, driedimensionale weergave met miljoenen nauwkeurige meetpunten. Deze 3D-scan biedt een uiterst precieze en gedetailleerde geometrische representatie van het gebouw voor nauwkeurige metingen, modellering en verdere verwerking in BIM- en CAD-software. Hierdoor kan er rekening gehouden worden met alle aansluitingen. https://hdo-groep.nl/



Pagina 110
De Karel Doorman in Rotterdam is ontworpen door Ibelings van Tilburg en gebouwd door Van Wijnen. Bovenop het oude Ter Meulen-warenhuis kwam een lichte, duurzame woonconstructie met 114 appartementen. Het project combineert hergebruik en verdichting. https://www.ibelingsvantilburg.nl/projecten/de-karel-doorman-rotterdam/



Pagina 111
Het project aan de Kamerlingh Onneslaan in Amsterdam betreft de transformatie van een voormalige telefooncentrale uit 1923. In opdracht van AHAM Vastgoed heeft Ronald Janssen Architecten het gebouw herontwikkeld tot een gemengd woon- en werkcomplex. Het project omvat 33 appartementen in diverse huursegmenten (sociaal, midden en vrije sector), evenals commerciële ruimtes en ateliers, met een totaal oppervlak van 5.098 m². De uitvoering is verzorgd door Van Braam Minnesma. Fotograaf: Renzo Westerbeek https://www.ronaldjanssen.eu/projects/kamerlinghonneslaanamsterdam

Bijlage

Constructieve Quickscan Optoppen

e-mail template

Geachte projectmanager,

Wij willen via u de constructeur vriendelijk verzoeken om een Constructieve Quickscan Optoppen uit te voeren voor het gebouw _____
Dit gebouw is gebouwd in _____
Deze quickscan vormt een eerste haalbaarheidsverkenning naar de mogelijkheid voor optopping van dit gebouw. De quickscan is bedoeld om met minimale kosten te toetsen of de bestaande hoofddraagconstructie geschikt is voor één of meerdere extra bouwlagen. De resultaten vormen een onderbouwde basis voor vervolgonderzoek en verdere besluitvorming, welke we dan vanzelfsprekend graag met u willen voortzetten.

Aannames om de Quickscan uit te voeren
- Gevolgklasse CC2a conform NEN-EN 1990-1-1 NB Bijlage B
- Optopping in HSB / CLT modules of staalframebouw
- Optoppen in bewoonde staat
- Zo nodig verwijderen van dakballast (grind of smeerlaag)
- Quickscan is op basis van archiefstukken

Belastingen optopping

Dak optopping	
Houtconstructie + afwerking	60 kg/m² (0,6 kN/m²)
Veranderlijk belasting	100 kg/m² (1,0 kN/m²)
Verdiepingsvloer optopping	
Houtconstructie + afwerking	80 kg/m² (0,8 kN/m²)
lichte scheidingswanden	50 kg/m² (0,5 kN/m²)
Veranderlijke belasting	175 kg/m² (1,75 kN/m²)

Intermediair	
Stalen frame op best. dakvloer	50 kg/m² (0,5 kN/m²)
Gevel optopping	
Houtconstructie + beplating	50 kg/m² (0,5 kN/m²)
Bouwmuur optopping	
Houtconstructie + beplating	100 kg/m² (1,0 kN/m²)

In de bijlage vindt u de benodigde documenten voor het uitvoeren van de Constructieve Quickscan Optoppen:

- ☐ Palenplan
- ☐ Plattegronden en gevelaanzichten van het bestaande gebouw
- ☐ Doorsneden met wandopbouw en vloertype
- ☐ Beschikbare belastinggegevens (dak en vloeren)
- ☐ Eventuele foto's van constructieve onderdelen (dragende muren, kolommen, liggers, fundering)
- ☐ Stappenplan Constructieve Quickscan Optoppen

Mocht er informatie ontbreken of andere vragen ontstaan, neem dan gerust contact op met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,
[Naam]
[VvE]
[Contactgegevens]

Disclaimer
Hoewel deze brochure met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden of onvolledigheden in voorkomen. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. www.creativecitysolutions.com/voorwaarden. Mocht u feedback hebben neem dan contact op met contact@creativecitysolutions.com

Bijlage

stappenplan

Kosten: €2500-3000 incl. BTW per gebouw (indicatief), clusterkorting eventueel mogelijk (→ contact@creativecitysolutions.com)

De quickscan dient als eerste haalbaarheidsverkenning naar de mogelijkheden voor optopping van na-oorlogse flats, uitgevoerd in bewoonde staat. Met minimale kosten toetsen wij of de bestaande hoofddraagconstructie geschikt is voor één of meerdere extra bouwlagen. De resultaten vormen een onderbouwde basis voor vervolgonderzoek en verdere besluitvorming.

Stap 1 - beoordeling archiefstukken

- Is het gebouw gebouwd na 1950? → Optoppen vereist maatwerk
- Palenplan beschikbaar → Optoppen vereist maatwerk
- Er is geen constructieve schade → Extra onderzoek nodig
- Beschikbaar archieftekeningen doorsnede met wandopbouw en vloertypes huidige belastingwaarden → Extra onderzoek nodig

Stap 2 - uitvoeren quickscan

- Uitrekenen draagvermogen fundering → Optoppen niet rendabel
- Beoordelen stabiliteitssysteem → Optoppen niet rendabel / Optoppen vereist enkele versterkingen
- Uitrekenen draagvermogen van kritieke onderdelen constructie → Optoppen vereist enkele versterkingen

Stap 3 - uitwerken quickscan

- Volledige optopping op bestaande mogelijk? → Optopping met setback op bestaande mogelijk? → Optoppen niet rendabel
- Extra marge voor bijv. zwaardere vloer, waterberging, zonnepanelen, groendak, dakterras of extra verdieping? X 100 KG/M²
- Bepalen windstabiliteit aan de hand van lengte wanden
- Is het gebouw stabiel met optopping? → Schets nieuwe stabiliteits-elementen → Is er plek voor toevoegen stabiliteits-elementen? → optoppen vereist maatwerk
- 95% / 90%
- Is het dak geschikt als verdiepingsvloer? → Kan de dakvloer versterkt worden?
- 95% / 85%
- % kans dat optoppen is kansrijk en haalbaar is ← 85% ← Intermediar* nodig

Stap 4 - opstellen rapportage

Uitkomsten Constructieve Quickscan

- ☐ volledige optopping
- ☐ setback optopping
- ☐ plek voor toevoeging stabiliteitselemnt.
- ☐ intermediair nodig
- ☐ aantal nieuwe bouwlagen ☐ X 100 KG/M²
- extra marge voor bijv. zwaardere vloer, waterberging, zonnepanelen, groendak, dakterras?

Mogelijke gevolgen / risico's (zonder gevolgen voor de constructie)

- ☐ vorming van optische lichte scheurtjes
- ☐ lichte zetting van de fundering (~2cm)

Verder vervolgonderzoek nodig

- ☐ Statische berekeningen
- ☐ Wapening funderingsbalken
- ☐ Stabiliteitsvoorzieningen
- ☐ Versterkings-/herstelmaatregelen
- ☐ Onderhoudstoestand en degradaties
- ☐ Voorzieningen voor Brandwerendheid

* Meer weten over een intermediair? creativecitysolutions.com/intermediair

In samenwerking met de volgende partners in de optop-keten

Evers Partners Engineers · Duyts Bouwconstructies · NEBEST · PIETERS · VAN ROSSUM

Bijlage

Concept termsheet

Datum:
Betreft:

Referentie:
Naam:
Beheerder:

STATUS: CONCEPT

I. Inleiding

Deze termsheet dient als input voor de definitieve dak-overeenkomst tussen de Vereniging van Eigenaren (VvE) en de ontwikkelaar. Het document biedt een uitgebreid overzicht van de voorgenomen plannen, financiële afspraken, garanties, en werkwijzen. Dit betreft een conceptversie waarop feedback geleverd kan worden. De ontvangen opmerkingen en suggesties zullen worden verwerkt in de uiteindelijke overeenkomst, zodat deze zo goed mogelijk aansluit bij de wensen en belangen van alle betrokken partijen.

Mocht u vragen hebben over de plannen, de financiering of de voorgestelde aanpak, dan kunt u contact met ons opnemen via:

- E-mail: support@creativecitysolutions.com
- Telefoon: +31 20 226 21 66

Wij staan klaar om uw vragen te beantwoorden en de komende stappen met u door te nemen.

2. Financiële Vergoeding

- **Directe uitkering:**
  De VvE zal minimaal een directe uitkering ontvangen van **minimaal €XXX** specifiek bedoeld voor de verduurzaming van het gebouw. Deze uitkering omvat:
  - Een vergoeding voor overlast door de werkzaamheden.
  - Een vergoeding voor grondkosten.
  - Dit bedrag is inclusief overdrachtsbelasting.
- **Indirecte uitkering:**
  De VvE zal daarnaast profiteren van een **indirecte uitkering ter waarde van minimaal €1.000.000,-**. Deze indirecte voordelen bestaan uit:
  - Besparing op de kosten van dakvervanging, omdat het dak vervangen wordt door de optopping.
  - Vernieuwing van de liften in het gebouw.

3. Garantie en Kwaliteit

- **Garantie vanuit de aannemer:**
  De aannemer zal de volgende garanties bieden:
  - Afbouwgarantie: Bijvoorbeeld via Woningborg, SWK of Bouwgarant.
  - CAR-verzekering: Verzekering voor bouwrisico's.
  - Aansprakelijkheidsverzekering: Voor eventuele schade veroorzaakt tijdens de bouw.
  - Levering van documentatie, waaronder:
    - Detailtekeningen.
    - Leidingschema's.
    - Garantietermijnen voor de werkzaamheden en gebruikte materialen.

- **Kosten en financiële risico's:**
  - De VvE zal geen financiële risico's dragen voor de eerste fase van het project. Alle kosten in deze fase worden vergoed door de ontwikkelaar.
  - Na oplevering van de woningen neemt de aannemer alle kosten voor de optopping op zich.
- **Transparantie:**
  Alle relevante documenten, zoals de erfpachtaanbieding, adviesverkoopprijs, aannemerskosten en onderzoeksrapporten, zullen gedeeld worden met de VvE.

4. Overlast en Bouwtijd

- **Minimalisatie van overlast:**
  Er worden verschillende maatregelen genomen om de overlast tijdens de bouw zoveel mogelijk te beperken.
- **Bouwtijd:**
  - De ruwbouwperiode zal niet langer duren dan 4 maanden (85 werkdagen) per gebouw.
  - Steigers mogen maximaal 4 maanden (85 werkdagen) blijven staan per gebouw.
  - De aannemer zal zich inspannen om ruwbouw en steigers binnen 2 maanden (45 werkdagen) te voltooien. Er zal onderzocht worden of dit contractueel vastgelegd kan worden met de aannemer.
- **Sancties bij vertraging:**
  - Na een waarschuwingsperiode aan de aannemer van 20 werkdagen zal de aannemer een boete per appartementsrecht per werkdag moeten betalen bij verdere vertraging voor het desbetreffende gebouw.

5. Onderzoek en Controle

- **Tweedelijnscontrole:**
  Een externe constructeur zal een constructieve controle uitvoeren op de tekeningen.
- **Externe bouwcontroleur:**
  De aannemer zal de kosten dragen voor een externe bouwcontroleur die toezicht houdt op de uitvoering.
- **Vereiste onderzoeken:**
  De volgende onderzoeken worden uitgevoerd om de veiligheid en kwaliteit te waarborgen:
  - Constructieonderzoek
  - Ventilatieonderzoek
  - Liftonderzoek
  - Asbestonderzoek
  - Brandwerendheidsonderzoek
  - Rioleringonderzoek
  - Akoestisch onderzoek
- **Nulmetingen:**
  - In alle woningen zal een nulmeting worden door een externe expert uitgevoerd om de staat van de woningen voorafgaand aan de werkzaamheden vast te leggen.
  - Na de bouw volgt een eindcontrole om eventuele schade te documenteren.

6. Besluitvorming en Communicatie

- **Modelreglement:**
  De VvE zal overstappen naar het modelreglement 2017 voor de splitsingsakte.
- **Communicatie:**
  - Voor werkzaamheden in de woningen zal uiterlijk 7 dagen van tevoren gecommuniceerd worden, met duidelijke uitleg over de werkzaamheden.
  - Bezoeken in woningen worden begeleid door een omgevingsmanager.
- **Updates:**
  - Periodieke nieuwsbrieven via mail en post.
  - Updates via WhatsApp.
  - Een calamiteitennummer voor noodgevallen.
  - Periodieke bijeenkomsten tijdens de bouwfase.
  - Delen van de planning en uitleg van de werkzaamheden en de bijbehorende verwachte overlast

7. Woningbestemming

De nieuw gerealiseerde woningen zullen niet bestemd zijn voor:

- Studentenwoningen.
- Sociale huurwoningen.
- Kamerverhuur.

8. Voorwaarden voor Eigenaars

- Bestaande eigenaren krijgen voorrang om de nieuwe woningen te kopen.
- Eigenaren op de bovenste verdieping hebben het eerste recht om de woning boven hun appartement te kopen. Dit kan dienen als uitbreiding of als extra woning.
- Verkoop van appartementen vindt plaats op transparante wijze via een notaris.
- Bestaande eigenaren die de woningen kopen, profiteren van kostenbesparingen, zoals het niet hoeven betalen van makelaarskosten, overdrachtsbelasting en erfpacht.

9. Gebruik en Toegang

- Het intercomsysteem blijft bruikbaar tijdens de bouw.
- Garages blijven toegankelijk tijdens de bouw
- Werkzaamheden worden vooraf besproken met eventuele huurders.

10. Duurzaamheid en Onderhoud

- De opbrengsten van de optopping worden eerst gebruikt voor het aanpakken van achterstallig onderhoud.
- Resterende opbrengsten worden geïnvesteerd in verduurzamingsmaatregelen.

11. Overige Voorwaarden

- Er wordt geen gemeenschappelijk dakterras geplaatst.
- Het dak zal hoofdzakelijk gebruikt worden voor de installatie van zonnepanelen, waarvan alle bewoners profiteren.

Feedback en Vragen

Deze termsheet betreft een conceptversie.
Feedback en opmerkingen kunt u delen via:

- E-mail: support@creativecitysolutions.com
- Telefoon: +31 20 226 21 66

Wij stellen uw input zeer op prijs en staan klaar om eventuele vragen te beantwoorden en de vervolgstappen te bespreken.

Colofon

Versie: 2025.01
Datum: 9 juni 2025
Opdrachtgever: Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Provincie Zuid-Holland, provincie Gelderland, provincie Noord-Holland & provincie Utrecht
Opdrachtnemer: Creative City Solutions
Auteur: L.I. (Levi) Koppenhol
Co-auteurs: ir. T. (Thijs) Müller, A.J. (Bram) Hertzberger, ir. R. (Renzo) Westerbeek
Bijdragende auteurs: R. (René) Maat, F. (Femke) Stroucken, M.B. (Marielle) de Blok, E.L. (Emma) Schouten, A.J.C.L.(Annoeska) Pals-Rubbens, B.P. (Benjamin) den Butter, dr. C.N. (Claudia) Siewers
Tekstredactie: J. (Johan) van Leeuwen
Ontwerp & vormgeving: R.W. (Robert) Reinartz, L. (Leon) Spekken
ISBN 978-90-9040311-3

Creative City Solutions
Professor J.H. Bavincklaan 7
1183 AT Amstelveen

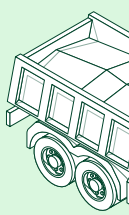
020 - 226 2166
contact@creativecitysolutions.com
www.creativecitysolutions.com

Op weg naar een topproject!
Handboek optoppen voor vve's

Er is een tekort aan woningen, maar er is ook weinig ruimte. Wat doe je dan? De lucht in! Optoppen komt niet voor niets steeds vaker voor. Daarbij worden bestaande gebouwen verhoogd met extra verdiepingen. Voor vve's is het een ideale manier om voor extra inkomsten te zorgen, die weer gebruikt kunnen worden voor bijvoorbeeld groot onderhoud en verduurzaming.

Als een gebouw geschikt is voor optoppen, dan kan het traject beginnen. Maar daar komt veel bij kijken, onder andere op technisch, organisatorisch, financieel en juridisch gebied. Dit handboek begeleidt vve's bij elke stap die ze moeten doorlopen. Wie moeten ze inschakelen? Waar moeten ze op letten? Wat mogen ze echt niet vergeten?

Dit handboek is opgesteld in opdracht van de Rijksoverheid en vier provincies, met als doel om optoppen te stimuleren en de projecten zo soepel en succesvol mogelijk te laten verlopen. De inhoud is samengesteld door een uiteenlopende groep van specialisten met optop-ervaring.





CREATIVE CITY SOLUTIONS

Creative City Solutions
Levi Koppenhol

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

PROVINCIE UTRECHT

provincie Gelderland

provincie Zuid-Holland

Provincie Noord-Holland

ISBN: 978-90-9040371-6